

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 415/2023 riunita alla 384/2024 del R.G.E.

G.E. Dott. Marco PIOVANO

Esperto Stimatore Architetto Antonello AMICONE
Custode Giudiziario Avvocato Marco MARCHIONNI

RIGUARDANTE TUTTI I LOTTI
dal N° 1 al N° 36
PER COMPLESSIVI N° 65 IMMOBILI

COMUNE DI ZAGAROLO (RM)
Viale Ungheria N° 89/91

ALLEGATO N° 18

PERIZIA PER INCARICO DI STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 18

alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 415/2023 riunita alla 384/2024 del R.G.E.

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 415/2023 riunita alla 384/2024 del R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Marco MARCHIONNI

G.E. Dott. Marco PIOVANO

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	78
Premessa	78
Lotto 1	83
Descrizione	83
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	83
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	86
Completezza documentazione ex art. 567	88
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	88
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	88
Titolarità	88
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	88
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	89
Confini	89
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	89
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	89
Consistenza	90
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	90
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	90
Cronistoria Dati Catastali	91
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	91
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	93

Dati Catastali.....	95
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	95
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	96
Precisazioni.....	96
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	96
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	98
Stato conservativo.....	99
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	99
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	100
Parti Comuni.....	100
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	100
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	100
Servitù, censo, livello, usi civici.....	101
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	101
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	101
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	102
Stato di occupazione.....	102
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	103

Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	103
Provenienze Ventennali.....	103
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	103
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	104
Formalità pregiudizievoli.....	106
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	106
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	109
Normativa urbanistica.....	111
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	111
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	111
Regolarità edilizia.....	111
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	111
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	114
Vincoli od oneri condominiali	116
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	116
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	116
Lotto 2	118
Descrizione.....	118
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	118
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	121
Completezza documentazione ex art. 567.....	123

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	123
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	123
Titolarità.....	123
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	123
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	124
Confini	124
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	124
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	124
Consistenza	124
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	124
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	125
Cronistoria Dati Catastali	125
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	125
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	127
Dati Catastali.....	129
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	129
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	130
Precisazioni.....	131
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	131
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	133

Stato conservativo.....	134
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	134
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	134
Parti Comuni.....	135
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	135
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	135
Servitù, censo, livello, usi civici.....	135
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	136
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	136
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	136
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	136
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	137
Stato di occupazione.....	137
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	137
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	137
Provenienze Ventennali.....	137
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	138
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	140
Formalità pregiudizievoli.....	141
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	142

Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	144
Normativa urbanistica	145
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	145
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	146
Regolarità edilizia	146
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	146
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	148
Vincoli od oneri condominiali	150
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	150
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €	151
Lotto 3	152
Descrizione	152
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	152
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	155
Completezza documentazione ex art. 567	157
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	157
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	157
Titolarità	157
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	157
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	158
Confini	158

Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	158
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	159
Consistenza	159
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	159
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	159
Cronistoria Dati Catastali	160
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	160
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	162
Dati Catastali	164
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	164
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	164
Precisazioni	165
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	165
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	167
Stato conservativo	168
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	168
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	169
Parti Comuni	169
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	169
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	169

Servitù, censo, livello, usi civici.....	170
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	170
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	170
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	170
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	170
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	171
Stato di occupazione.....	171
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	172
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	172
Provenienze Ventennali.....	172
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	172
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	174
Formalità pregiudizievoli.....	176
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	176
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	178
Normativa urbanistica.....	180
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	180
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	180
Regolarità edilizia.....	180
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	180

Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	183
Vincoli od oneri condominiali	185
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	185
Bene N° 33 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	185
Lotto 4	187
Descrizione	187
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	187
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	189
Completezza documentazione ex art. 567	192
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	192
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	192
Titolarità	192
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	192
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	193
Confini	193
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	193
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	193
Consistenza	193
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	194
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	194
Cronistoria Dati Catastali	194

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	194
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	196
Dati Catastali	198
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	198
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	199
Precisazioni	200
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	200
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	202
Stato conservativo	203
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	203
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	203
Parti Comuni	204
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	204
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	204
Servitù, censo, livello, usi civici	204
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	205
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	205
Caratteristiche costruttive prevalenti	205
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	205
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	206

Stato di occupazione.....	206
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	206
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	206
Provenienze Ventennali.....	207
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	207
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	209
Formalità pregiudizievoli.....	210
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	211
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	213
Normativa urbanistica.....	214
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	215
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	215
Regolarità edilizia.....	215
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	215
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	217
Vincoli od oneri condominiali.....	219
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	219
Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €	220
Lotto 5.....	221
Descrizione.....	221
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	221

Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	223
Completezza documentazione ex art. 567	226
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	226
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	226
Titolarità	226
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	226
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	227
Confini	227
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	227
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	227
Consistenza	228
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	228
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	228
Cronistoria Dati Catastali	228
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	229
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	230
Dati Catastali	232
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	232
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	233
Precisazioni	234

Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	234
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	236
Stato conservativo	237
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	237
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	237
Parti Comuni	238
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	238
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	238
Servitù, censo, livello, usi civici	238
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	238
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	239
Caratteristiche costruttive prevalenti	239
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	239
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	239
Stato di occupazione	240
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	240
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	240
Provenienze Ventennali	240
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	240
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	242

Formalità pregiudizievoli.....	244
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	244
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	246
Normativa urbanistica.....	248
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	248
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	248
Regolarità edilizia.....	248
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	248
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	250
Vincoli od oneri condominiali	252
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	252
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €	253
Lotto 6	254
Descrizione.....	254
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	254
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	256
Completezza documentazione ex art. 567.....	259
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	259
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	259
Titolarità.....	259
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	259

Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	259
Confini	260
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	260
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	260
Consistenza	260
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	260
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	261
Cronistoria Dati Catastali	261
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	261
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	263
Dati Catastali	265
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	265
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	266
Precisazioni	267
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	267
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	269
Stato conservativo	270
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	270
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	270
Parti Comuni	271

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	271
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	271
Servitù, censo, livello, usi civici.....	271
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	271
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	271
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	272
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	272
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	272
Stato di occupazione.....	273
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	273
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	273
Provenienze Ventennali.....	273
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	273
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	275
Formalità pregiudizievoli.....	277
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	277
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	279
Normativa urbanistica.....	281
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	281
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	282

Regolarità edilizia.....	282
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	282
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	284
Vincoli od oneri condominiali	286
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	286
Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €	286
Lotto 7	288
Descrizione	288
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	288
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	291
Completezza documentazione ex art. 567	293
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	293
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	293
Titolarità	293
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	293
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	293
Confini	294
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	294
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	294
Consistenza	294
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	294

Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	295
Cronistoria Dati Catastali	295
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	295
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	297
Dati Catastali	299
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	299
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	300
Precisazioni	301
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	301
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	303
Stato conservativo	304
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	304
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	304
Parti Comuni	305
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	305
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	305
Servitù, censo, livello, usi civici	305
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	305
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	306
Caratteristiche costruttive prevalenti	306

Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	306
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	307
Stato di occupazione.....	307
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	307
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	307
Provenienze Ventennali.....	307
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	308
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	310
Formalità pregiudizievoli.....	311
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	312
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	313
Normativa urbanistica.....	314
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	315
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	316
Regolarità edilizia.....	316
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	316
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	318
Vincoli od oneri condominiali	320
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	320
Bene N° 32 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €	321

Lotto 8.....	322
Descrizione.....	322
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	322
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	324
Completezza documentazione ex art. 567.....	327
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	327
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	327
Titolarità.....	327
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	327
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	327
Confini	328
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	328
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	328
Consistenza	328
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	328
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	329
Cronistoria Dati Catastali	329
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	329
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	331
Dati Catastali.....	333
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	333

Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	334
Precisazioni	335
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	335
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	336
Stato conservativo	338
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	338
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	338
Parti Comuni	338
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	338
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	339
Servitù, censo, livello, usi civici	339
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	339
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	339
Caratteristiche costruttive prevalenti	340
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	340
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	340
Stato di occupazione	341
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	341
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	341
Provenienze Ventennali	341

Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	341
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	343
Formalità pregiudizievoli.....	345
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	345
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	347
Normativa urbanistica.....	347
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	349
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	349
Regolarità edilizia.....	350
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	350
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	352
Vincoli od oneri condominiali	354
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	354
Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €	354
Lotto 9	356
Descrizione.....	356
Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m ² , piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €.....	356
Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m ² , piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €.....	358
Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €	360
Completezza documentazione ex art. 567.....	362
Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m ² , piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €.....	363

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 363

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 363

Titolarità..... 363

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 363

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 364

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 364

Confini..... 365

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 365

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 365

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 365

Consistenza..... 365

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 365

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 366

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 366

Cronistoria Dati Catastali..... 366

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 366

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 368

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 370

Dati Catastali..... 372

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 372

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 373

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 374

Precisazioni..... 375

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 375

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 376

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 378

Stato conservativo..... 379

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 379

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 380

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 380

Parti Comuni..... 380

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 380

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 381

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 381

Servitù, censo, livello, usi civici..... 381

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 381

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 382

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 382

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 382

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 382

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 383

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 383

Stato di occupazione..... 384

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 384

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 384

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 384

Provenienze Ventennali..... 384

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 384

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 386

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 388

Formalità pregiudizievoli..... 390

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 390

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 392

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 393

Normativa urbanistica..... 395

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 395

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €..... 396

Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €..... 396

Regolarità edilizia..... 396

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €..... 396

Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m ² , piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €.....	399
Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €.....	401
Vincoli od oneri condominiali	403
Bene N° 10 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m ² , piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €.....	403
Bene N° 20 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m ² , piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €.....	403
Bene N° 59 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €.....	404
Lotto 10.....	405
Descrizione.....	405
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	405
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €.....	407
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €.....	410
Completezza documentazione ex art. 567.....	412
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	412
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €.....	412
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €.....	412
Titolarità.....	412
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	412
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €.....	413
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €.....	414
Confini	414
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	414

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	414
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	414
Consistenza	415
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €	415
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	415
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	416
Cronistoria Dati Catastali	416
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €	416
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	418
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	420
Dati Catastali	422
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €	422
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	423
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	424
Precisazioni	425
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €	425
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	426
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	428
Stato conservativo	429
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €	429

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 € 430

Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € 430

Parti Comuni 430

Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 € 430

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 € 431

Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € 431

Servitù, censo, livello, usi civici 431

Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 € 431

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 € 431

Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € 432

Caratteristiche costruttive prevalenti 432

Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 € 432

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 € 433

Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € 433

Stato di occupazione 434

Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 € 434

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 € 434

Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € 434

Provenienze Ventennali 434

Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 € 435

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	436
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	438
Formalità pregiudizievoli.....	440
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	440
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	440
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	445
Normativa urbanistica.....	446
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	446
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	446
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	447
Regolarità edilizia.....	447
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	447
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	449
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	452
Vincoli od oneri condominiali.....	454
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €.....	454
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	454
Bene N° 61 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	455
Lotto 11.....	456
Descrizione.....	456

Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	456
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	458
Completezza documentazione ex art. 567	460
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	460
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	461
Titolarità	461
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	461
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	461
Confini	462
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	462
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	462
Consistenza	462
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	462
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	463
Cronistoria Dati Catastali	463
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	463
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	465
Dati Catastali	467
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	467
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	468

Precisazioni.....	469
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	469
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	470
Stato conservativo.....	472
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	472
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	472
Parti Comuni.....	472
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	472
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	473
Servitù, censo, livello, usi civici.....	473
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	473
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	473
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	473
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	474
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	474
Stato di occupazione.....	475
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	475
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	475
Provenienze Ventennali.....	475
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	475

Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €.....	477
Formalità pregiudizievoli.....	479
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	479
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €.....	481
Normativa urbanistica.....	483
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	483
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €.....	483
Regolarità edilizia.....	484
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	484
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €.....	486
Vincoli od oneri condominiali	488
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	488
Bene N° 65 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €.....	489
Lotto 12.....	490
Descrizione.....	490
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	490
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €.....	492
Completezza documentazione ex art. 567.....	495
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	495
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €.....	495
Titolarità.....	495

Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	495
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	496
Confini	496
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	496
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	496
Consistenza	496
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	496
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	497
Cronistoria Dati Catastali	497
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	497
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	499
Dati Catastali	501
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	501
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	502
Precisazioni	503
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	503
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	504
Stato conservativo	506
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	506
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	506

Parti Comuni.....	506
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	506
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	507
Servitù, censo, livello, usi civici.....	507
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	507
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	507
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	507
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	508
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	508
Stato di occupazione.....	509
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	509
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	509
Provenienze Ventennali.....	509
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	509
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	511
Formalità pregiudizievoli.....	513
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	513
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	515
Normativa urbanistica.....	517
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	517

Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €.....	517
Regolarità edilizia.....	518
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	518
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €.....	520
Vincoli od oneri condominiali	522
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	522
Bene N° 23 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €.....	522
Lotto 13.....	524
Descrizione.....	524
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	524
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €.....	526
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €.....	528
Completezza documentazione ex art. 567.....	530
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	531
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €.....	531
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €.....	531
Titolarità.....	531
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	531
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €.....	532
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €.....	532
Confini	532

Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	533
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	533
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	533
Consistenza	533
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	533
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	533
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	534
Cronistoria Dati Catastali	534
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	534
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	536
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	538
Dati Catastali	540
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	540
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	541
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	542
Precisazioni	542
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	542
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	544
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	545
Stato conservativo	547

Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	547
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	547
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	547
Parti Comuni	548
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	548
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	548
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	549
Servitù, censo, livello, usi civici	549
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	549
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	549
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	549
Caratteristiche costruttive prevalenti	550
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	550
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	550
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	551
Stato di occupazione	552
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	552
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	552
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	552
Provenienze Ventennali	552

Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	552
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	554
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	556
Formalità pregiudizievoli	558
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	558
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	560
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	562
Normativa urbanistica	564
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	564
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	564
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	564
Regolarità edilizia	565
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	565
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	567
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	569
Vincoli od oneri condominiali	571
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	571
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €	571
Bene N° 53 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	572
Lotto 14	573

Descrizione.....	573
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	573
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €.....	575
Completezza documentazione ex art. 567.....	577
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	578
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €.....	578
Titolarità.....	578
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	578
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €.....	578
Confini.....	579
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	579
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €.....	579
Consistenza.....	579
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	579
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €.....	580
Cronistoria Dati Catastali.....	580
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	580
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €.....	582
Dati Catastali.....	584
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	584

Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	585
Precisazioni	586
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	586
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	587
Stato conservativo	589
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	589
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	589
Parti Comuni	590
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	590
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	590
Servitù, censo, livello, usi civici	591
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	591
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	591
Caratteristiche costruttive prevalenti	591
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	591
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	592
Stato di occupazione	592
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	592
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	593
Provenienze Ventennali	593

Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	593
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	595
Formalità pregiudizievoli.....	597
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	597
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	599
Normativa urbanistica.....	601
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	601
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	601
Regolarità edilizia.....	601
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	601
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	603
Vincoli od oneri condominiali	605
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	606
Bene N° 63 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	606
Lotto 15.....	607
Descrizione.....	607
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	607
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	609
Completezza documentazione ex art. 567.....	611
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	611

Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	612
Titolarità	612
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	612
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	612
Confini	613
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	613
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	613
Consistenza	613
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	613
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	614
Cronistoria Dati Catastali	614
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	614
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	616
Dati Catastali	618
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	618
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	619
Precisazioni	620
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	620
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	621
Stato conservativo	623

Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	623
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	623
Parti Comuni	623
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	623
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	624
Servitù, censo, livello, usi civici	624
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	624
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	624
Caratteristiche costruttive prevalenti	624
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	625
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	625
Stato di occupazione	626
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	626
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	626
Provenienze Ventennali	626
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	626
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	628
Formalità pregiudizievoli	630
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	630
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	632

Normativa urbanistica.....	634
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	634
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	634
Regolarità edilizia.....	635
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	635
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	637
Vincoli od oneri condominiali	639
Bene N° 49 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	639
Bene N° 50 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	639
Lotto 16.....	641
Descrizione.....	641
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	641
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	643
Completezza documentazione ex art. 567.....	645
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	645
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	646
Titolarità.....	646
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	646
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	646
Confini	647
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	647

Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	647
Consistenza	647
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	647
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	648
Cronistoria Dati Catastali	648
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	648
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	650
Dati Catastali	652
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	652
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	653
Precisazioni	654
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	654
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	655
Stato conservativo	657
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	657
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	657
Parti Comuni	657
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	657
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	658
Servitù, censo, livello, usi civici	658

Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	658
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	658
Caratteristiche costruttive prevalenti	659
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	659
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	659
Stato di occupazione	660
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	660
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	660
Provenienze Ventennali	660
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	660
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	662
Formalità pregiudizievoli	664
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	664
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	666
Normativa urbanistica	668
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	668
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	668
Regolarità edilizia	669
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	669
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	671

Vincoli od oneri condominiali	673
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	673
Bene N° 52 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	673
Lotto 17	675
Descrizione	675
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	675
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	677
Completezza documentazione ex art. 567	679
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	679
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	680
Titolarità	680
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	680
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	680
Confini	681
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	681
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	681
Consistenza	681
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	681
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	682
Cronistoria Dati Catastali	682
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	682

Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	684
Dati Catastali.....	686
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	686
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	687
Precisazioni.....	688
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	688
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	689
Stato conservativo.....	691
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	691
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	691
Parti Comuni.....	691
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	691
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	692
Servitù, censo, livello, usi civici.....	692
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	692
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	692
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	692
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	693
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	693
Stato di occupazione.....	694

Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	694
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	694
Provenienze Ventennali	694
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	694
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	696
Formalità pregiudizievoli	698
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	698
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	700
Normativa urbanistica	702
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	702
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	702
Regolarità edilizia	702
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	703
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	705
Vincoli od oneri condominiali	707
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	707
Bene N° 47 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	707
Lotto 18.....	708
Descrizione	708
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	708

Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	710
Completezza documentazione ex art. 567	712
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	712
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	713
Titolarità	713
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	713
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	713
Confini	714
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	714
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	714
Consistenza	714
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	714
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	714
Cronistoria Dati Catastali	715
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	715
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	717
Dati Catastali	719
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	719
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	720
Precisazioni	720

Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	720
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	722
Stato conservativo	723
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	723
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	724
Parti Comuni	724
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	724
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	724
Servitù, censo, livello, usi civici	725
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	725
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	725
Caratteristiche costruttive prevalenti	725
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	725
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	726
Stato di occupazione	727
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	727
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	727
Provenienze Ventennali	727
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	727
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	729

Formalità pregiudizievoli.....	731
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	731
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	733
Normativa urbanistica.....	735
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	735
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	735
Regolarità edilizia.....	735
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	735
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	737
Vincoli od oneri condominiali	739
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	739
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	740
Lotto 19.....	741
Descrizione.....	741
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	741
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	743
Completezza documentazione ex art. 567.....	745
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	745
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	745
Titolarità.....	746
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	746

Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	746
Confini	747
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	747
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	747
Consistenza	747
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	747
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	747
Cronistoria Dati Catastali	748
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	748
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	750
Dati Catastali.....	752
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	752
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	753
Precisazioni	754
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	754
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	755
Stato conservativo	756
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	757
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	757
Parti Comuni	757

Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	757
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	758
Servitù, censo, livello, usi civici.....	758
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	758
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	758
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	758
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	758
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	759
Stato di occupazione.....	760
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	760
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	760
Provenienze Ventennali.....	760
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	760
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	762
Formalità pregiudizievoli.....	764
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	764
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	766
Normativa urbanistica.....	768
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	768
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	768

Regolarità edilizia.....	768
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	768
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	770
Vincoli od oneri condominiali	772
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	773
Bene N° 42 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €.....	773
Lotto 20.....	774
Descrizione.....	774
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	774
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	776
Completezza documentazione ex art. 567.....	778
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	778
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	779
Titolarità.....	779
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	779
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	779
Confini	780
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	780
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	780
Consistenza	780
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	780

Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	780
Cronistoria Dati Catastali	781
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	781
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	783
Dati Catastali.....	785
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	785
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	786
Precisazioni	786
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	786
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	788
Stato conservativo.....	789
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	789
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	790
Parti Comuni	790
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	790
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	791
Servitù, censo, livello, usi civici.....	791
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	791
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	791
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	791

Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	791
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	792
Stato di occupazione.....	793
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	793
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	793
Provenienze Ventennali.....	793
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	793
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	795
Formalità pregiudizievoli.....	797
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	797
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	799
Normativa urbanistica.....	801
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	801
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	801
Regolarità edilizia.....	801
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	801
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	803
Vincoli od oneri condominiali	805
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	806
Bene N° 31 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €.....	806

Lotto 21.....	807
Descrizione.....	807
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	807
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	809
Completezza documentazione ex art. 567.....	811
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	812
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	812
Titolarità.....	812
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	812
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	812
Confini	813
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	813
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	813
Consistenza	813
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	813
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	814
Cronistoria Dati Catastali	814
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	814
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	816
Dati Catastali.....	818
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	818

Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	819
Precisazioni	820
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	820
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	821
Stato conservativo	823
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	823
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	823
Parti Comuni	823
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	824
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	824
Servitù, censo, livello, usi civici	824
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	824
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	825
Caratteristiche costruttive prevalenti	825
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	825
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	825
Stato di occupazione	826
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	826
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	826
Provenienze Ventennali	826

Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	826
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	828
Formalità pregiudizievoli.....	830
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	830
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	832
Normativa urbanistica.....	834
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	834
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	835
Regolarità edilizia.....	835
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	835
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	837
Vincoli od oneri condominiali	839
Bene N° 30 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €.....	839
Bene N° 34 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m ² , piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	840
Lotto 22.....	841
Descrizione.....	841
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	841
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €.....	843
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	845
Completezza documentazione ex art. 567.....	848
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	848

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	848
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	848
Titolarità.....	848
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	848
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	849
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	849
Confini.....	850
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	850
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	850
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	850
Consistenza	850
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	850
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	851
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	851
Cronistoria Dati Catastali	852
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	852
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	854
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	856
Dati Catastali.....	858
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	858
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	859
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	859

Precisazioni.....	860
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	860
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €.....	862
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	863
Stato conservativo.....	863
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	865
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €.....	865
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	865
Parti Comuni.....	866
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	866
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €.....	866
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	867
Servitù, censo, livello, usi civici.....	867
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	867
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €.....	867
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	867
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	867
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	868
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €.....	868
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	869
Stato di occupazione.....	870
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €.....	870

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	870
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	870
Provenienze Ventennali	870
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	870
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	872
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	873
Formalità pregiudizievoli	875
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	875
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	877
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	879
Normativa urbanistica	881
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	881
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	882
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	882
Regolarità edilizia	882
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	882
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	885
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	887
Vincoli od oneri condominiali	889
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €	889
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	890
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	890

Lotto 23.....	892
Descrizione.....	892
Completezza documentazione ex art. 567.....	894
Titolarità.....	894
Confini.....	895
Consistenza.....	895
Cronistoria Dati Catastali.....	895
Dati Catastali.....	897
Precisazioni.....	898
Stato conservativo.....	899
Parti Comuni.....	899
Servitù, censo, livello, usi civici.....	900
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	900
Stato di occupazione.....	900
Provenienze Ventennali.....	900
Formalità pregiudizievoli.....	902
Normativa urbanistica.....	904
Regolarità edilizia.....	905
Vincoli od oneri condominiali.....	907
Lotto 24.....	908
Descrizione.....	908
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	908
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	910
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	912
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	915
Completezza documentazione ex art. 567.....	917
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	917
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	917
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	917
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	917

Titolarità.....	917
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	917
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	918
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	918
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	919
Confini.....	919
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	919
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	920
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	920
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	920
Consistenza.....	920
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	920
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	921
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	921
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	921
Cronistoria Dati Catastali.....	922
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	922
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	924
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	926
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	928

Dati Catastali.....	930
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	930
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	930
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	931
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	932
Precisazioni.....	933
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	933
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	935
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	936
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	937
Stato conservativo.....	939
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	939
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	939
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	940
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	940
Parti Comuni.....	940
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	940
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	941
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	941
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	942

Servitù, censo, livello, usi civici.....	942
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	942
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	942
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	942
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	942
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	943
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	943
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	943
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	944
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	945
Stato di occupazione.....	945
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	945
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	946
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	946
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	946
Provenienze Ventennali.....	946
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	946
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	948
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	949
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	951

Formalità pregiudizievoli.....	953
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	953
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	955
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	957
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	959
Normativa urbanistica.....	961
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	961
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	961
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	962
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	962
Regolarità edilizia.....	962
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	962
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	965
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	967
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	969
Vincoli od oneri condominiali.....	972
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €.....	972
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €.....	972
Bene N° 38 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €.....	973
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €.....	973

Lotto 25.....	975
Descrizione.....	975
Completezza documentazione ex art. 567.....	977
Titolarità.....	977
Confini	978
Consistenza	978
Cronistoria Dati Catastali	978
Dati Catastali.....	980
Precisazioni.....	981
Stato conservativo.....	982
Parti Comuni	983
Servitù, censo, livello, usi civici.....	983
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	983
Stato di occupazione.....	984
Provenienze Ventennali.....	984
Formalità pregiudizievoli.....	985
Normativa urbanistica.....	987
Regolarità edilizia.....	987
Vincoli od oneri condominiali	989
Lotto 26.....	991
Descrizione.....	991
Completezza documentazione ex art. 567.....	993
Titolarità.....	993
Confini	994
Consistenza	994
Cronistoria Dati Catastali	994
Dati Catastali.....	996
Precisazioni	997
Stato conservativo.....	998
Parti Comuni	999
Servitù, censo, livello, usi civici.....	999
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	999
Stato di occupazione.....	1000
Provenienze Ventennali.....	1000
Formalità pregiudizievoli.....	1002
Normativa urbanistica.....	1004
Regolarità edilizia.....	1004
Vincoli od oneri condominiali	1006
Lotto 27.....	1007

Descrizione.....	1007
Completezza documentazione ex art. 567.....	1009
Titolarità.....	1009
Confini.....	1010
Consistenza.....	1010
Cronistoria Dati Catastali.....	1010
Dati Catastali.....	1012
Precisazioni.....	1013
Stato conservativo.....	1014
Parti Comuni.....	1015
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1015
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1015
Stato di occupazione.....	1016
Provenienze Ventennali.....	1016
Formalità pregiudizievoli.....	1018
Normativa urbanistica.....	1018
Regolarità edilizia.....	1020
Vincoli od oneri condominiali.....	1022
Lotto 28.....	1023
Descrizione.....	1023
Completezza documentazione ex art. 567.....	1025
Titolarità.....	1025
Confini.....	1026
Consistenza.....	1026
Cronistoria Dati Catastali.....	1026
Dati Catastali.....	1028
Precisazioni.....	1029
Stato conservativo.....	1030
Parti Comuni.....	1031
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1031
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1031
Stato di occupazione.....	1032
Provenienze Ventennali.....	1032
Formalità pregiudizievoli.....	1034
Normativa urbanistica.....	1036
Regolarità edilizia.....	1036
Vincoli od oneri condominiali.....	1038
Lotto 29.....	1039
Descrizione.....	1039

Completezza documentazione ex art. 567.....	1041
Titolarità.....	1041
Confini	1042
Consistenza	1042
Cronistoria Dati Catastali	1042
Dati Catastali.....	1044
Precisazioni.....	1045
Stato conservativo.....	1046
Parti Comuni	1046
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1047
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1047
Stato di occupazione.....	1048
Provenienze Ventennali.....	1048
Formalità pregiudizievoli.....	1050
Normativa urbanistica.....	1051
Regolarità edilizia.....	1052
Vincoli od oneri condominiali	1054
Lotto 30.....	1055
Descrizione.....	1055
Completezza documentazione ex art. 567.....	1057
Titolarità.....	1057
Confini	1058
Consistenza	1058
Cronistoria Dati Catastali	1058
Dati Catastali.....	1060
Precisazioni.....	1061
Stato conservativo.....	1062
Parti Comuni	1063
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1063
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1063
Stato di occupazione.....	1064
Provenienze Ventennali.....	1064
Formalità pregiudizievoli.....	1066
Normativa urbanistica.....	1068
Regolarità edilizia.....	1068
Vincoli od oneri condominiali	1070
Lotto 31.....	1071
Descrizione.....	1071
Completezza documentazione ex art. 567.....	1073

Titolarità.....	1073
Confini.....	1074
Consistenza	1074
Cronistoria Dati Catastali	1074
Dati Catastali.....	1076
Precisazioni.....	1077
Stato conservativo.....	1078
Parti Comuni.....	1078
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1079
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1079
Stato di occupazione.....	1080
Provenienze Ventennali.....	1080
Formalità pregiudizievoli.....	1082
Normativa urbanistica.....	1083
Regolarità edilizia.....	1084
Vincoli od oneri condominiali	1086
Lotto 32.....	1087
Descrizione.....	1087
Completezza documentazione ex art. 567.....	1089
Titolarità.....	1089
Confini	1090
Consistenza	1090
Cronistoria Dati Catastali	1090
Dati Catastali.....	1092
Precisazioni.....	1093
Stato conservativo.....	1094
Parti Comuni.....	1095
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1095
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1095
Stato di occupazione.....	1096
Provenienze Ventennali.....	1096
Formalità pregiudizievoli.....	1098
Normativa urbanistica.....	1100
Regolarità edilizia.....	1100
Vincoli od oneri condominiali	1102
Lotto 33.....	1103
Descrizione.....	1103
Completezza documentazione ex art. 567.....	1105
Titolarità.....	1105

Confini	1106
Consistenza	1106
Cronistoria Dati Catastali	1106
Dati Catastali	1108
Precisazioni	1109
Stato conservativo	1110
Parti Comuni	1111
Servitù, censo, livello, usi civici	1111
Caratteristiche costruttive prevalenti	1111
Stato di occupazione	1112
Provenienze Ventennali	1112
Formalità pregiudizievoli	1114
Normativa urbanistica	1116
Regolarità edilizia	1116
Vincoli od oneri condominiali	1118
Lotto 34	1119
Descrizione	1119
Completezza documentazione ex art. 567	1121
Titolarità	1121
Confini	1122
Consistenza	1122
Cronistoria Dati Catastali	1122
Dati Catastali	1124
Precisazioni	1125
Stato conservativo	1126
Parti Comuni	1127
Servitù, censo, livello, usi civici	1127
Caratteristiche costruttive prevalenti	1127
Stato di occupazione	1128
Provenienze Ventennali	1128
Formalità pregiudizievoli	1130
Normativa urbanistica	1132
Regolarità edilizia	1132
Vincoli od oneri condominiali	1134
Lotto 35	1135
Descrizione	1135
Completezza documentazione ex art. 567	1137
Titolarità	1137
Confini	1138

Consistenza	1138
Cronistoria Dati Catastali	1138
Dati Catastali.....	1140
Precisazioni.....	1141
Stato conservativo.....	1142
Parti Comuni.....	1143
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1143
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1143
Stato di occupazione.....	1144
Provenienze Ventennali.....	1144
Formalità pregiudizievoli.....	1146
Normativa urbanistica.....	1148
Regolarità edilizia.....	1148
Vincoli od oneri condominiali	1150
Lotto 36.....	1151
Descrizione.....	1151
Completezza documentazione ex art. 567.....	1153
Titolarità.....	1153
Confini	1154
Consistenza	1154
Cronistoria Dati Catastali	1154
Dati Catastali.....	1156
Precisazioni.....	1157
Stato conservativo.....	1158
Parti Comuni.....	1158
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1159
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1159
Stato di occupazione.....	1160
Provenienze Ventennali.....	1160
Formalità pregiudizievoli.....	1161
Normativa urbanistica.....	1163
Regolarità edilizia.....	1163
Vincoli od oneri condominiali	1165
Stima / Formazione lotti.....	1166
Lotto 1.....	1167
Lotto 2.....	1171
Lotto 3.....	1175
Lotto 4.....	1179
Lotto 5.....	1183

Lotto 6.....	1187
Lotto 7.....	1191
Lotto 8.....	1195
Lotto 9.....	1199
Lotto 10.....	1203
Lotto 11.....	1207
Lotto 12.....	1211
Lotto 13.....	1215
Lotto 14.....	1219
Lotto 15.....	1223
Lotto 16.....	1227
Lotto 17.....	1231
Lotto 18.....	1235
Lotto 19.....	1239
Lotto 20.....	1243
Lotto 21.....	1247
Lotto 22.....	1251
Lotto 23.....	1255
Lotto 24.....	1258
Lotto 25.....	1262
Lotto 26.....	1265
Lotto 27.....	1268
Lotto 28.....	1271
Lotto 29.....	1274
Lotto 30.....	1277
Lotto 31.....	1280
Lotto 32.....	1283
Lotto 33.....	1286
Lotto 34.....	1289
Lotto 35.....	1292
Lotto 36.....	1295

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.800,00

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.100,00

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 54.300,00

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 52.700,00

Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 63.500,00

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 89.800,00

Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 73.200,00

Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00

Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 115.200,00

Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 7.500,00

Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 10.700,00

Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 13.200,00

Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 12.300,00

Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 12.300,00

Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 10.900,00

Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 9.100,00

Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 9.100,00

Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 11.800,00

Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 15.100,00

Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 14.400,00

Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00

Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 2.600,00

Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 1.800,00

Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 6.800,00

Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 3.100,00

Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 5.000,00

Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 5.000,00

Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 5.600,00

Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 5.600,00

Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 5.000,00

Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 5.500,00

Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 3.600,00

Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 3.200,00

Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 1.900,00

Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 27.500,00

In data 16/05/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), E-mail antonello.amicone@gmail.com ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 29, Cat. C/2, Cons. 6 m², piano S1, Subalterno 539, Rendita Catastale 16,11 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m², piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m², piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Cat. F/1, Cons. 33 m², piano T-S1, Subalterno 524, Rendita Catastale - € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 1, Cat. C/2, Cons. 33 m², piano S1, Subalterno 581, Rendita Catastale 88,62 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m², piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 11 m², piano S1, Subalterno 42, Rendita Catastale 29,54 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m², piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m², piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)

- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m², piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 30** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 31** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m², piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 33** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 34** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 36** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 28, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 541, Rendita Catastale 13,43 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 37** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 24, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 542, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 38** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m², piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 42** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 5, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 548, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 44** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 47** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 48** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 34, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 555, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 50** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 52** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m², piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 53** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m², piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)

- **Bene N° 54** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 16, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 566, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 55** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 19, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 567, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 56** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 20, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 568, Rendita Catastale 32,23 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 57** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 21, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 569, Rendita Catastale 21,48 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 58** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 22, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 570, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m², piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 63** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)
- **Bene N° 65** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.82910095 Longitudine 12.8391366)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m², piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in

virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di

controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).

- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2 vani, Superficie Cat. 37,00 m² escluse aree scoperte 35,00 m², Rendita 222,08 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 5, Piano N° 1, Subalterno 113.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 35,00 m², composti da 2 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal corpo scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (B.C.N.C. distinto dal sub 53), che ha funzione di collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che serve; oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un quadrato dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monocale, impropriamente suddiviso, mediante tramezzo, in due porzioni), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura posto sulla sinistra rispetto all'ingresso. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Est, in stretta comunicazione con il vano servito che ha una doppia funzione (camera da letto e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. L'angolo cottura è parte integrante del "monocale" e non presenta affacci prospettici, in quanto privo di "finestre".

Il balcone, posto alla stessa quota dell'abitazione, è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati ed è raggiungibile dal vano impropriamente adibito a camera da letto.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle.

Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.
Il cespite non è dotato di termosifoni, di caldaia e di impianto del gas metano.
Si rileva la presenza di infiltrazioni all'interno del bagno.

Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della distribuzione degli spazi interni, per come in precedenza autorizzati.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda

alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. 415/23 riunita alla R.G.E. 384/24; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 60 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 20,00 m², Superficie Cat. 20,00 m², Rendita 45,45 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 8, Piano S1, Subalterno 38.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 20,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto non caratterizzati dalla presenza di elementi divisorii, mentre sull'altro lato corto, quello che individua l'ingresso, è presente un pilastro (elemento strutturale). Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

IL BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 113 (Piano 1, interno 5), confina con: distacco con corridoio comune a Sud/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 112, interno 4), abitazione a Sud/Est (individuata dal subalterno 114, interno 6), distacco con l'area esterna della medesima particella a Nord/Est (P.lla 1298, oltre la quale è presente Via di Colle Lungo); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

IL BENE N° 60 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 38 (Piano S1, N° 8), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 37), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 39), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Balcone a livello	5,60 mq	5,60 mq	0,30	1,68 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				36,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno ed angolo cottura pari a 13,00 m² (ambiente unico raggiungibile dalla porta d'ingresso e privo di ulteriori vani murari prospettici), bagno ed antibagno pari a 5,80 m² e camera pari a 11,20 m²; oltre il balcone a livello. Il tramezzo realizzato all'interno del vano principale, denominato "monolocale" ha originato due ambienti tra loro comunicanti, uno destinato a camera da letto e l'altro a zona giorno; detta variazione ha sia modificato i rapporti aeroilluminanti minimi previsti dalla normativa vigente sia variato la distribuzione degli spazi interni per come autorizzati.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 60 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONE AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio privo di tramezzature ed elementi divisori ad eccezione dalla partizione muraria perimetrale che delimita il piano.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo la restante parte che costituisce il perimetro del bene,

la superficie assunta, in fase di determinazione della consistenza, è quella di progetto.
Vi è coincidenza tra la superficie autorizzata e quella catastale.
Si rileva la presenza di elementi strutturali verticali all'interno del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00

		Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 113, Categoria A2, Cl.4, Cons. 2 vani, Superficie catastale Totale: 37,00 m ² escluse aree scoperte 35,00 mq, Rendita € 222,08, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, **compaiono:** una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella 296 ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella 1298.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; entrambi risultano censiti dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No

Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 38, Categoria C6, Cl.4, Cons. 20,00 m ² Superficie catastale Totale: 20,00 m mq Rendita € 45,45, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del 21/03/2012 Rep. 45062/11799 ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella 1298.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	113		A2	4	2 vani	Totale: 37,00 Totale: escluse aree scoperte: 35,00 mq	222,08 €	Primo - Interno N° 5	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0211532 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58239.1/2019).
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. RM0534632 in atti dal 12/09/2016 FRAZIONAMENTO UNITA' IN F3 (n. 162286.1/2016).
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 32 e 50.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 10/05/2019; riguardanti le seguenti incongruenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Diversa destinazione d'uso degli ambienti.

È stato realizzato un tramezzo, all'interno del vano denominato "monolocale", che ha originato la presenza di due distinti ambienti tra loro comunicanti, uno adibito a camera da letto e l'altro a zona giorno.

Sarà necessario procedere alla demolizione dell'elemento murario impropriamente realizzato; i costi da sostenere sono stati sottratti dal valore di stima.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano l'immobile adiacente, pur avendo le medesime caratteristiche planimetriche.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	38		C6	4	20,00 m ²	Totale: 20,00 mq	45,45 €	Interrato - Posto auto N° 8	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/05/2019 Pratica n. RM0235191 in atti dal 22/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 69713.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29749.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

La superficie catastale rappresentata nella planimetria del cespite, del 22/05/2019, coincide quasi interamente con quelle ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una

destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla

monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del **** Omissis **** e l'altro del **** Omissis ****, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, non arredato ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli ambienti interni riguardanti la realizzazione di un tramezzo nel vano denominato "monolocale" che dovrà essere demolito.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Si rileva la presenza di infiltrazioni di acqua nel bagno.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate.

Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, non facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati. Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati. Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

**BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €**

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (21/03/2012) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (09/07/2015), degli immobili distinti con i suddetti subalterni:

- **** Omissis ****

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (27/11/2023), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: € **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: € **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0100 IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
19/03/2018 Reg. gen. 12691 - Reg. part. 2030
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a
margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298
sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a
margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298
sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA
PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI
RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a
margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 693,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta, in data 19/03/2018, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: € **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti ad eccezione della partizione muraria impropriamente realizzata nell'ambiente denominato "monocale" che dovrà essere oggetto di interventi di demolizione e di successiva rifinitura. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione

di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima planimetria differisce per i seguenti motivi:

- diversa superficie assegnata, il posto auto in oggetto presenta dimensioni della superficie inferiori, dovute principalmente alla mancata realizzazione di una parete divisoria.

Sarà necessario accertare la reale conformazione del cespite in virtù di quanto rappresentato nel Permesso di Costruire e quanto previsto nella Convenzione Edilizia stipulata con l'amministrazione Comunale.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 5, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 113, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 8, CAT. C/6, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 38, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostada



- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica P **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione

Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa **** Omissis ****. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di

controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).

- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 15 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2,5 vani, Superficie Cat. 48,00 m² escluse aree scoperte 46,00 m², Rendita 277,60 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 13, Piano N° 1, Subalterno 108.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 46,00 m², composti da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale provvisto di zona in cui è stato posizionato un letto), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed una piccola cucina priva di vani murari (finestre). L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Nord, in stretta comunicazione con il vano servito che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro per due lati, mentre il lato posto a confine con il balcone adiacente è sprovvisto di elemento divisorio.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica P **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica P **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o

SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 40 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 13,00 m², Superficie Cat. 13,00 m², Rendita 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 14, Piano S1, Subalterno 545.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica

regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto non caratterizzati dalla presenza né di elementi divisori né di linee di demarcazione a terra. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Labate Federico; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis **** (Rappresentante dell'Impresa)

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata **** Omissis ****

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Labate Federico; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis **** ai numeri Reg. Part. **** Omissis ****

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis **** (Rappresentante dell'Impresa)

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

IL BENE N° 15 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 108 (Piano 1, interno 13), confina con: distacco con corridoio comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione a Nord (individuata dal subalterno 109, interno 1), abitazione a Sud (individuata dal subalterno 107, interno 12), distacco con l'area esterna della medesima particella ad Ovest (P.lla 1298, oltre la quale è presente Viale Ungheria); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

IL BENE N° 40 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 545 (Piano S1, N° 14), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord/Est (individuato dal subalterno 546), posto auto coperto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 544), distacco con partizione muraria perimetrale a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Bene n° 15 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	40,60 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 15 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Balcone a livello	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				47,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno e zona notte posti nello stesso "spazio" pari a 32,10 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno ed antibagno pari a 5,70 m² e cucina pari a 2,80 m²; oltre il balcone a livello.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 40 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio privo di tramezzature e partizioni divisorie ad eccezione dalla partizione muraria perimetrale che delimita la conformazione del piano. Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo i tre lati del bene, la superficie assunta è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1. Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 108, Categoria A2, Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 48,00 m ² escluse aree scoperte 46,00 mq, Rendita € 277,60, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle **** Omissis ****.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00

		Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 25/01/2019 al 25/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 545 Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m², Superficie catastale Totale: 13,00 mq, Rendita € 29,54, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella 296 ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60

particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte sopresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	108		A2	4	2,5 vani	Totale: 48 mq Totale: escluse aree scoperte: 46 mq	277,6 €	Primo - Interno N° 13	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0211532 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58239.1/2019).
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. RM0534632 in atti dal 12/09/2016 FRAZIONAMENTO UNITA' IN F3 (n. 162286.1/2016).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 32 e 50.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto dalla restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 10/05/2019; riguardanti le seguenti incongruenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Diversa destinazione d'uso degli ambienti presenti.
- È stato realizzato un tramezzo all'interno dell'ambiente principale che ha originato la presenza di un ulteriore vano, privo di areazione naturale ed adibito a cucina.
- Il balcone non risulta "delimitato" per un lato, in sede di accesso è apparso direttamente communicate con quello di pertinenza dell'unità posta in aderenza.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere con la demolizione dell'elemento murario impropriamente realizzato; i costi da sostenere sono stati sottratti dal valore di stima.

Sarà necessario realizzare il confine materiale mancante del balcone.

La planimetria catastale non individua la posizione dell'angolo cottura.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano l'immobile adiacente, pur avendo le medesime caratteristiche planimetriche.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	545		C6	4	13,00 m ²	Totale: 13,00 mq	29,54 €	Interrato - Posto Auto N° 14	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****).
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli ambienti interni riguardanti la realizzazione di una piccola cucina all'interno del vano denominato monolocale.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il balcone non risulta correttamente individuabile, data l'assenza della ringhiera per un lato.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, non facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti

comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde un'indennità pari a 400,00 €.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta libero.

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.239.488,56 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 13/04/2017 Reg. gen. 17232 - Reg. part. 11867
Quota: 1/1
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data **** Omissis ****
Notaio **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: SONO COMPRESI CON I MAPPALI: - **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Preliminare di Compravendita trascritto, in data 13/04/2017, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei
beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di
edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis **** Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis ****OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,

PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis

**** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis ****, (l'importo pari a **** Omissis ****), dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****, In data **** Omissis ****, veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data 11/03/2015 veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (S**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° 3 del **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 (elaborato grafico del **** Omissis ****) e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima:

- Presenta un piccolo vano, realizzato dalla riduzione della superficie del monolocale, adibito a cucina priva di finestre e di areazione.
- Il balcone non è provvisto di ringhiera sul lato a confine con la porzione adiacente, di altra proprietà.

Dette variazioni dovranno essere accertate e successivamente regolarizzate mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario a determinare la corretta posizione dell'angolo cottura e ad autorizzare le modifiche da apportare dell'attuale vano adibito a cucina. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come la spesa da sostenere per la realizzazione della ringhiera da realizzare a chiusura del balcone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella

seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio Carlo **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (S **** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state

completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 13, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 108, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a

comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 14, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 545, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 33** - Cantina assentita a posto auto, ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €

DESCRIZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica P **** Omissis

****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica P **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte

energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 16 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2,5 vani, Superficie Cat. 50,00 m² escluse aree scoperte 48,00 m², Rendita 277,60 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 2, Piano N° 1, Subalterno 110.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie che lo costituisce in 48,00 m², composti da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono; oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica irregolare, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale) provvisto di angolo cottura, un piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed un piccolo ripostiglio. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Ovest, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale), che presenta una duplice funzione, quella di zona notte e zona giorno. Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte

del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 33 - CANTINA assentita come POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 16,00 m², Superficie Cat. 16,00 m², Rendita 42,97 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 10, Piano S1, Subalterno 537.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 16,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto privi di elementi divisorii verticali, mentre sull'altro lato corto, quello che individua l'ingresso, è presente un pilastro (elemento strutturale). Il Permesso di Costruire individua detta superficie come posto auto coperto e non come erroneamente "accatastato" a cantina; pertanto, il trasferimento riguarderà il cespite per come attualmente censito ma dovranno essere effettuate le opportune variazioni necessarie alla corretta attribuzione della giusta categoria catastale, che dovrà essere C/6 anziché C/2.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

IL BENE N° 16 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 110 (Piano 1, interno 2), confina con: distacco con corridoio comune a Sud (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione ad Est (individuata dal subalterno 111, interno 3), abitazione ad Ovest (individuata dal subalterno 109, interno 1), distacco con l'area esterna della medesima particella a Nord (P.lla 1298, oltre la quale è presente Via di Colle Lungo); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

IL BENE N° 33 – CANTINA assentita come POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/2), distinta dalla P.la 1298 sub 537 (Piano S1, N° 10), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 39), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 538), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 16 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	42,40 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 16 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Balcone a livello	7,60 mq	7,60 mq	0,30	2,28 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				50,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno e zona notte posti nello stesso "spazio", oltre l'angolo cottura pari a 33,60 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno ed antibagno pari a 7,10 m² e ripostiglio pari a 1,70 m²; oltre il balcone a livello.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 33 - Cantina assentita a Posto Auto Coperto (Cat. C/2), Superficie commerciale	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONE AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio privo di tramezzature

ed elementi divisori ad eccezione dalla partizione muraria perimetrale che delimita il piano.
Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo la restante parte che costituisce il perimetro del bene, la superficie assunta, in fase di determinazione della consistenza, è quella di progetto.
Non vi è coincidenza tra la superficie autorizzata e la destinazione catastale attribuita.
Trattasi di posto auto "accatastato" come cantina.
Si rileva la presenza di elementi strutturali verticali all'interno del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00, Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 110, Categoria A2, Cl.4, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 50,00 m ² escluse aree scoperte 48,00 mq, Rendita € 277,60, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella 1298.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00, Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00, Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00

		Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 537 Categoria C2, Cl.4, Cons. 16,00 m², Superficie catastale Totale: 16,00 mq, Rendita € 42,97, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	110		A2	4	2,5 vani	Totale: 50,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 48 mq	277,6 €	Primo - Interno N° 2	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0211532 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58239.1/2019).
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. RM0534632 in atti dal 12/09/2016 FRAZIONAMENTO UNITA' IN F3 (n. 162286.1/2016).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 32 e 50.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto dalla restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 10/05/2019; riguardanti incongruenze di lieve entità.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	537		C2	4	16,00 m ²	Totale: 16.00 mq	42,97 €	Interrato - Posto auto N° 10 da progetto	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

La superficie catastale rappresentata nella planimetria del cespite, del 16/05/2019, non coincide con quella ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso.

Trattasi di posto auto coperto e non di cantina, come erroneamente accatastata, di superficie complessiva pari a 18,00 mq (6,40 x 2,90) m.

Sarà necessario assegnare la giusta categoria al bene nel rispetto della destinazione d'uso prevista nel Permesso di Costruire e nella Convenzione Edilizia stipulata con l'amministrazione Comunale.

Dovranno essere eseguite le opportune rettifiche volte alla corretta attribuzione della giusta categoria catastale (da C/2 a C/6) e della giusta superficie.

La planimetria catastale attribuisce al cespite la denominazione "CANTINA N° 30".

PRECISAZIONI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di

Costruire N° **** Omissis ****

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli spazi interni, di lieve entità.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate.

Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, non facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria di carattere condominiale.

PARTI COMUNI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde un'indennità pari a 470,00 €.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			

16/07/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 13/04/2017 Reg. gen. 17232 - Reg. part. 11867

Quota: 1/1

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data **** Omissis ****

Notaio **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: SONO COMPRESI CON IMAPPALI: - **** Omissis ****

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data **** Omissis ****, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Preliminare di Compravendita trascritto, in data 13/04/2017, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la

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

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° 0014840/E del 17/05/2011 la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti ad eccezione di piccole difformità di lieve entità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° 0014840/E del 17/05/2011 la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con

comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima planimetria non risulta di facile individuazione in quanto priva di perimetro definito.

Sarà necessario assegnare la giusta categoria al bene nel rispetto della destinazione d'uso prevista nel Permesso di Costruire e nella Convenzione Edilizia stipulata con l'amministrazione Comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 2, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 110, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 33 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 10, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 537, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

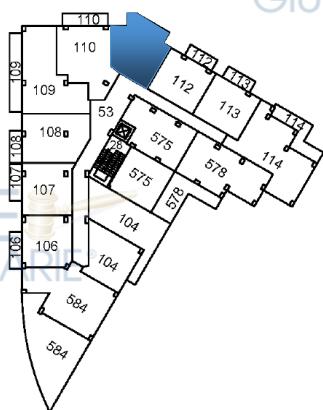
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di

parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
 - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
 - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
 - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.
- Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 17 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2 vani, Superficie Cat. 38,00 m² escluse aree scoperte 36,00 m², Rendita 222,08 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 3, Piano N° 1, Subalterno 111.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 36,00 m², composti da 2 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica irregolare, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Est, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale provvisto di angolo cottura) che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno.

Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

Risulta rimosso il tramezzo che delimitava parte dell'angolo cottura.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice

Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 28 – POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Superficie Cat. 14,00 m², Rendita 31,81 €. Comune

di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 33, Piano S1, Subalterno 529. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica irregolare, non facilmente individuabile data la mancanza di linee di demarcazione a terra. La superficie è circoscritta all'interno di due elementi verticali, individuati uno nella parete che delimita la cantina adiacente e l'altro nei due piastri, posti entrambi sui due lati lunghi.

La mancanza di impedimenti fisici, non riscontrati lungo i due lati corti, consente di accedere al bene da entrambi i lati più corti. Le murature dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

IL BENE N° 17 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 111 (Piano 1, interno 3), confina con: distacco con corridoio comune a Sud/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione ad Ovest (individuata dal subalterno 110, interno 2), abitazione a Sud/Est (individuata dal subalterno 112, interno 4), distacco con l'area esterna della medesima particella a Nord/Est (P.lla 1298, oltre la quale è presente Via di Colle Lungo); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

IL BENE N° 28 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 529 (Piano S1, N° 33), confina con: distacco con area di manovra comune a Est e ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), locale di deposito a Nord (individuato dal subalterno 527), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 41); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 17 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	31,80 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 17 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Balcone a livello	7,70 mq	7,70 mq	0,30	2,31 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				38,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno e zona notte posti nello stesso "spazio", oltre l'angolo cottura pari a 26,10 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno ed antibagno pari a 5,70 m²; oltre il balcone a livello.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 28 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio chiuso per un lato, dove è presente un tramezzo che lo separa dal locale di deposito (cantina).

I restanti tre lati appaiono "liberi" ed in parte occupati da pilastri.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene, la superficie assunta è quella catastale.

Il cespite è provvisto di doppio accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 , Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 111, Categoria A2, Cl.4, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale: 38,00 m ² escluse aree scoperte 36,00 mq, Rendita € 222,08, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle **** Omissis ****.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012

		Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7, Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 25/01/2019 al 25/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 529, Categoria C6 Cl.4, Superficie catastale Totale: 14,00 m ² escluse aree scoperte 46,00 mq, Rendita € 31,81, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo,

compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	60	1298	111		A2	4	2 vani	Totale: 38,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 36 mq	222,08 €	Primo - Interno N° 3	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0211532 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58239.1/2019).
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. RM0534632 in atti dal 12/09/2016 FRAZIONAMENTO UNITA' IN F3 (n. 162286.1/2016).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 32 e 50.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto dalla restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 10/05/2019; riguardanti le seguenti incongruenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Difformità grafiche di lieve entità.
- È stato rimosso il piccolo tramezzo posto tra il monolocale e l'angolo cottura.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano gli immobili aventi caratteristiche planimetriche simili.

Sarà necessario procedere alla ricostruzione dell'elemento murario impropriamente demolito.

Si dovrà comunque procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto", in quanto non correttamente rappresentante lo stato dei luoghi. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

60	1298	529		C6	4	14,00 m ²	Totale: 14,00 mq	31,81 €	Interrato - Posto Auto N° 33	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2020 Pratica n. RM0037323 in atti dal 24/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13876.1/2020)
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressioni di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il

Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto proprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.

- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di

Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del

**** Omissis ****

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e

l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli ambienti interni riguardanti la demolizione del tramezzo posto tra il monolocale e l'angolo cottura.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti alcune linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti

comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- Il cespite presenta un doppio accesso.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde un'indennità pari a 350,00 €.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.239.488,56 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 13/04/2017 Reg. gen. 17232 - Reg. part. 11867
Quota: 1/1
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - **** Omissis ****
Notaio **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: SONO COMPRESI CON IMAPPALI: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Preliminare di Compravendita trascritto, in data 13/04/2017, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei
beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di
edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.239.488,56 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale

sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i., che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ"

relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti ad eccezione del piccolo tramezzo, posto tra l'angolo cottura ed il monolocale, che non è stato realizzato. Si dovrà procedere alla ricostruzione della partizione muraria assente, i cui costi sono stati sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale

e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano

certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, CAT. A/2, CONS. 2 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 111, RENDITA CATASTALE 222,08 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 33, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 529, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m² piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostada



- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 €

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di

parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).

- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 13 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Superficie Cat. 15,00 m², Rendita 34,09 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 34, Piano S1, Subalterno 40.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 15,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo privo di linee laterali di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Escludendo la zona che individua l'accesso, i due restanti confini sono individuati da altrettante partizioni murarie verticali.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo

(Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° 20 del 09/06/2011 e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro:

303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 18 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2,5 vani, Superficie Cat. 36,00 m² escluse aree scoperte 34,00 m², Rendita 277,60 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 4, Piano N° 1, Subalterno 112.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 34,00 m², composto da 2 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello.

Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Nord/Ovest, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale provvisto di angolo cottura) che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****); la stessa era già proprietaria dell'area oggetto di successiva edificazione per atto di trasferimento della sede sociale (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****)

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

IL BENE N° 13 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 40 (Piano S1, N° 34), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 516), distacco con passaggio comune a Sud e ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

IL BENE N° 18 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 112 (Piano 1, interno 4), confina con: distacco con corridoio comune a Sud/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 111, interno 3), abitazione a Sud/Est (individuata dal

subalterno 113, interno 5), distacco con l'area esterna della medesima particella a Nord/Est (P.lla 1298, oltre la quale è presente Via di Colle Lungo); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 13 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio composto da due tramezzi che ne delimitano parzialmente la consistenza e due lati rivolti verso l'area di manovra ed il posto auto realizzato in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene, la superficie assunta è quella catastale.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 18 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	30,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 18 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Balcone a livello	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				35,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno e zona notte posti nello stesso "spazio", oltre l'angolo cottura pari a 23,50 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno e antibagno pari a 6,50 m²; oltre il balcone a livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M² ,
PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No

Dal 12/05/2015 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 40, Categoria C6, Cl.4, Cons. 15,00 m ² Superficie catastale Totale: 15,00 mq, Rendita € 34,09 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 112, Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 36,00 m ² escluse aree scoperte 34,00 mq, Rendita € 277,60, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella 296 ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	40		C6	4	15,00 m ²	Totale: 15,00 mq	34,09 €	Primo, Posto Auto N° 34	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/05/2019 Pratica n. RM0235191 in atti dal 22/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 69713.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

Parte della superficie è occupata da elementi strutturali (pilastro).

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	112		A2	4	2,5 vani	Totale: 36,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 34 mq	277,6 €	Primo - Interno N° 4	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2020 Pratica n. RM0009245 in atti dal 09/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2635.1/2020).
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/01/2019 Pratica n. RM0037007 in atti dal 25/01/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8240.1/2019).
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. RM0534632 in atti dal 12/09/2016 FRAZIONAMENTO UNITA' IN F3 (n. 162286.1/2016).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 32 e 50.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 25/01/2019; riguardanti incongruenze di lieve entità.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano l'immobile adiacente, pur avendo le medesime caratteristiche planimetriche.

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da

superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, non arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli spazi interni, di lieve entità.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni:

- 12 (trasferito successivamente ad un soggetto terzo); **** Omissis **** (Categoria F/3, la cui soppressione ha generato **** Omissis **** (trasferiti successivamente alla Società **** Omissis ****); **** Omissis **** (Categoria F/3, la cui soppressione ha generato: **** Omissis ****); **** Omissis **** (trasferiti successivamente alla Società **** Omissis ****); **** Omissis **** (Categoria F/3, la cui soppressione ha generato: **** Omissis ****); **** Omissis **** (trasferiti successivamente alla Società **** Omissis ****).

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a

marginale riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità,

la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato

saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 34, CAT. C/6, CONS. 15 M², PIANO S1, SUBALTERNO 40, RENDITA CATASTALE 34,09 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 4, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 112, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

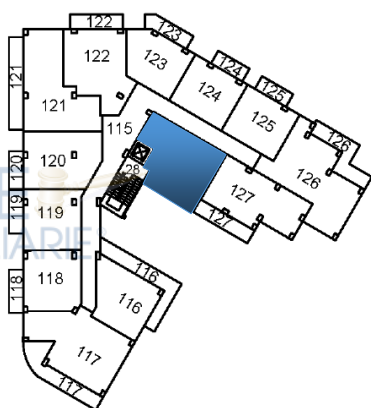
CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €

Piano Secondo



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di

parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
 - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
 - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
 - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.
- Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 19 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2,5 vani, Superficie Cat. 46,00 m² escluse aree scoperte 43,00 m², Rendita 277,60 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 21, Piano N° 2, Subalterno 128.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 43,00 m², suddivisi in 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO SECONDO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 115), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, e di una superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, simile ad un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Est, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale) che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per due dei tre lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro. Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****, Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 35 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 14,00 m², Superficie Cat. 14,00 m², Rendita 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 37, Piano S1, Subalterno 540.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linea laterale di demarcazione a terra, necessaria ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Escludendo la zona che individua l'accesso, i due restanti confini sono individuati da altrettante partizioni murarie verticali poste a Nord e ad Est.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

IL BENE N° 19 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 128 (Piano 2, interno 21), confina con: distacco con corridoio comune per due lati a Nord/Est e Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 115), abitazione a Sud/Est (individuata dal subalterno 127, interno 20), distacco con l'area esterna della medesima particella, il vano scala ed il vano ascensore a Sud/Ovest (P.lla 1298); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

IL BENE N° 35 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 540 (Piano S1, N° 37), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), locale di deposito, cantina a Nord (individuato dal subalterno 539), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 530), locale di deposito, cantina ad Est (individuato dal subalterno 570); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 19 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	38,80 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 19 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Balcone a	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	Secondo

livello						
Totale superficie convenzionale:				45,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Secondo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno e zona notte posti nello stesso "spazio", oltre l'angolo cottura posto sulla sinistra pari a 32,80 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno e antibagno pari a 6,00 m²; oltre il balcone a livello.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 35 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio composto da due pareti che ne delimitano parzialmente la consistenza e due lati rivolti verso l'area di manovra ed il posto auto realizzato in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene, la superficie assunta è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 128 Categoria A2, Cl.4, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 46,00 m² escluse aree scoperte 43,00 mq, Rendita € 277,60 Piano Secondo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del

**** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7, Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 11/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 540 Categoria C6, Cl.4, Cons. 14,00 m², Superficie catastale Totale: 14,00 mq, Rendita € 31,81, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla

particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	128		A2	4	2,5 vani	Totale: 46,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 43 mq	277,6 €	Secondo - Interno N° 21	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2019 Pratica n. RM0599755 in atti dal 20/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251051.1/2019).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2019 Pratica n. RM0029718 in atti dal 21/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6229.1/2019).
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/11/2018 Pratica n. RM0514509 in atti dal 20/11/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 152237.1/2018).
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. RM0534632 in atti dal 12/09/2016 FRAZIONAMENTO UNITA' IN F3 (n. 162286.1/2016).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 32 e 50.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 20/11/2018; riguardanti incongruenze di lieve entità.

Non è stata realizzata una porzione di tramezzo nel bagno che dovrà essere ripristinata.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano immobili simili, pur avendo le medesime caratteristiche planimetriche.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	540		C6	4	14,00 m ²	Totale: 14,00 mq	31,81 €	Interrato - Posto Auto N° 37	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° 1298 è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognia con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

**BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €**

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli spazi interni, di lieve entità.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati. Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 115, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Secondo.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati. Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde un'indennità pari a 450,00 €.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/12/1972 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA

23/09/1994		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo	09/07/2015	9289	5849

		(Rm)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis ****OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

**** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis ****OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

**** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del

**** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Sarà necessario ripristinare la porzione di tramezzo presente nel bagno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante

della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognia è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 21, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 2, SUBALTERNO 128, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.

- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.

- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 37, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 540, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

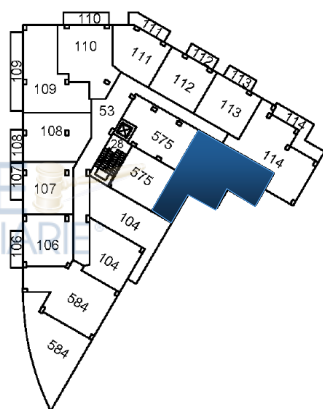
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m², piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €

DESCRIZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della

Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di

controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).

- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 21 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2,5 vani, Superficie Cat. 57,00 m² escluse aree scoperte 51,00 m², Rendita 277,60 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 7, Piano N° 1, Subalterno 578.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie che lo costituisce in 51,00 m², composta da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, e di una superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un terrazzo a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale provvisto di angolo cottura, piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno e la camera da letto. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte centrale del cespite, in stretta comunicazione con i vani serviti (soggiorno e camera). Sono presenti tre vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone, il secondo da una finestra posta all'interno del bagno ed il terzo da una finestra posta nella camera.

Il terrazzo ha una conformazione simile ad una "L" ed è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati e da pareti basse per il lato posto in prossimità del fabbricato.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la

somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107; Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 32 - GARAGE, AUTORIMESSA - Categoria C/6, Cl 4, Superficie Cat. 29,00 m², Rendita 65,90 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 1, Piano S1, Subalterno 536.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito ad autorimessa, individuato da una superficie catastale pari a 29,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala che dal vano ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad

individuare la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, mentre i due lati lunghi sono facilmente individuabili in quanto caratterizzati da pareti laterali (tramezzi). In prossimità dell'accesso è presente un pilastro, che occupa parte del cespite. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha funzione di terrazzo praticabile. Data la mancata ultimazione della parete posta in prossimità dell'accesso, il bene è più assimilabile ad un posto auto che ad un'autorimessa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****
Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

IL BENE N° 21 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 578 (Piano 1, interno 7), confina con: distacco con corridoio comune a Nord/Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 575, ex 51, interno 8), abitazione a Nord/Est e Sud/Est (individuata dal subalterno 114, interno 6), distacco con l'area esterna della medesima particella a Sud/Ovest (P.lla 1298); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

IL BENE N° 32 – GARAGE, AUTORIMESSA (Cat. C/6), distinta dalla P.lla 1298 sub 536 (Piano S1, N° 1), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 531), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 506), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 21 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	44,80 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 21 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Terrazzo a livello	21,00 mq	21,00 mq	35 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	7,35 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				58,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno ed angolo cottura pari a 25,10 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno pari a 3,80 m², disimpegno pari a 1,50 m² e camera da letto pari a 14,40 m²; oltre il terrazzo a livello.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 32 - Garage, Autorimessa (Cat. C/6), Superficie commerciale	27,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio chiuso per tre lati. I due lati lunghi sono individuati dalla presenza di tramezzature e pareti verticali, mentre sui due lati corti sono presenti l'accesso e la partizione muraria perimetrale del piano. L'ingresso è privo di elementi di chiusura che riguardano sia l'assenza della serranda basculante sia la mancata realizzazione degli elementi murari che ne avrebbero dovuto restringere l'apertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73

		Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 578, Categoria A2, Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 57,00 m ² escluse aree scoperte 51,00 mq, Rendita € 277,60, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un

terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 536 Categoria C6, Cl.4, Cons. 29,00 m ² Superficie catastale Totale: 29,00 mq, Rendita € 65,90 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo,

compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella 296 ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	60	1298	578		A2	4	2,5 vani	Totale: 57,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 51 mq	277,6 €	Primo - Interno N° 7	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236401 in atti dal 22/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70477.1/2019).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 51 e 52.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 22/05/2019; riguardanti incongruenze di lieve entità.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano gli immobili aventi caratteristiche planimetriche simili.

I confini descritti all'interno della Planimetria Catastale risultano variati, gli immobili posti in aderenza hanno assunto identificativi differenti.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	536		C6	4	29,00 m ²	Totale: 29,00 mq	65,9 €	Interrato - Posto auto N° 1	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29749.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 16/05/2019; riguardanti le seguenti incongruenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Diversa conformazione del prospetto posto in corrispondenza dell'ingresso all'immobile.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere al completamento della partizione muraria mancante.

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

Allo stato attuale il cespite è più assimilabile ad un posto auto coperto che ad un'autorimessa.

PRECISAZIONI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di

manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N°**** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli spazi interni, di lieve entità.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Non sono stati ultimati i lavori necessari a trasformare il cespite da posto auto coperto ad autorimessa.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano: le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde un'indennità pari a 490,00 €.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

• Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di

realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti ad eccezione di incongruenze di lieve entità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis ****.

(TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello

documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Dovranno essere eseguiti i lavori edili necessari al suo completamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 7, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 578, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.

- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 1, CAT. C/6, CONS. 29 M², PIANO S1, SUBALTERNO 536, RENDITA CATASTALE 65,90 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €

Piano Primo



Piano Primo Sottostada



- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €

DESCRIZIONE

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di

parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
 - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
 - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
 - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.
- Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 24 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Categoria A/2, Cl 4, 2,5 vani, Superficie Cat. 52,00 m² escluse aree scoperte 44,00 m², Rendita 277,60 €.

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 8, Piano N° 1, Subalterno 575.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie che lo costituisce in 44,00 m², composti da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, e di una superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un terrazzo a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale provvisto di angolo cottura, piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte centrale del cespite, in stretta comunicazione con i vani serviti (soggiorno e camera). Sono presenti tre vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone, il secondo da una finestra posta all'interno del bagno ed il terzo da una finestra posta nella camera.

Il terrazzo è provvisto di pareti perimetrali che lo delimitano per due lati e da una "protezione" in metallo che lo separa dal corpo scala del fabbricato.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A., sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice

Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 29 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Superficie Cat. 13,00 m², Rendita 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 36, Piano S1, Subalterno 530.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linea laterale di demarcazione a terra, necessaria ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Escludendo la zona che individua l'accesso, i due restanti confini sono individuati da altrettante partizioni murarie verticali poste a Sud e ad Est. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****).

CONFINI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

IL BENE N° 24 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 575 (Piano 1, interno 8), confina con: distacco con corridoio comune per due lati a Nord/Est e Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 53), abitazione a Sud/Est (individuata dal subalterno 578, ex 52, interno 7), distacco con vano scala, con vano ascensore ed abitazione a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 104, interno 9); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

IL BENE N° 29 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 530 (Piano S1, N° 36), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), locali di deposito, cantine a Sud (individuate dai subalterni 517 e 541), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 540), locale di deposito, cantina ad Est (individuato dal subalterno 570); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 24 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Superficie commerciale	38,70 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,75 m	Primo
Bene n° 24 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Terrazzo a livello	30,00 mq	30,00 mq	35 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	9,25 mq	0,00 m	Primo

Totale superficie convenzionale:	53,25 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	53,25 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Primo si articola lungo i seguenti ambienti, così composti: Ingresso, zona giorno e zona notte posti nello stesso "spazio", oltre l'angolo cottura pari a 25,10 m² (porzione provvista di vano murario di accesso e di porta finestra che consente il raggiungimento dell'elemento aggettante posto all'esterno), bagno pari a 3,80 m², disimpegno pari a 1,50 m² e camera da letto pari a 14,40 m²; oltre il terrazzo a livello.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 29 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio composto da due pareti che ne delimitano parzialmente la consistenza e due lati rivolti verso l'area di manovra ed il posto auto realizzato in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 575, Categoria A2, Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 52,00 m ² escluse aree scoperte 44,00 mq, Rendita € 277,60, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella 296 ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del

**** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 530 Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m², Superficie catastale Totale: 13,00 mq, Rendita € 29,54, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del

**** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	575		A2	4	2,5 vani	Totale: 52,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 44 mq	277,6 €	Primo - Interno N° 8	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236401 in atti dal 22/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70477.1/2019).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 51 e 52.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto dalla restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 22/05/2019; di lieve entità.

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario ripristinare la porzione di tramezzo presente nel bagno.

La Rendita Catastale attribuita ed il numero di vani assegnati al suddetto immobile differiscono rispetto agli stessi dati che caratterizzano gli immobili aventi caratteristiche planimetriche simili.

I confini descritti all'interno della Planimetria Catastale risultano variati, gli immobili posti in aderenza hanno assunto identificativi differenti.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	530		C6	4	13,00 m ²	Totale: 13,00 mq	29,54 €	Interrato - Posto Auto N° 36	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognatura con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
 PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di

Costruire N° **** Omissis ****

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

- Il cespite è apparso ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.
- Sono state apportate alcune variazioni alla distribuzione degli spazi interni, di lieve entità.
- Lo stato conservativo è apparso normale, non necessita di interventi di manutenzione di carattere urgente.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano:
le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28, individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31, individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53, individua il percorso pedonale interno posto al Piano Primo.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde un'indennità pari a 350,00 €.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785
		Raccolta N°		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	24/10/1973	5885
				5223

		II				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764	
		Registrazione				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione

planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Sarà necessario ripristinare la porzione di tramezzo presente nel bagno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati

per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO 8, CAT. A/2, CONS. 2,5 VANI, PIANO 1, SUBALTERNO 575, RENDITA CATASTALE 277,60 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 36, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 530, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

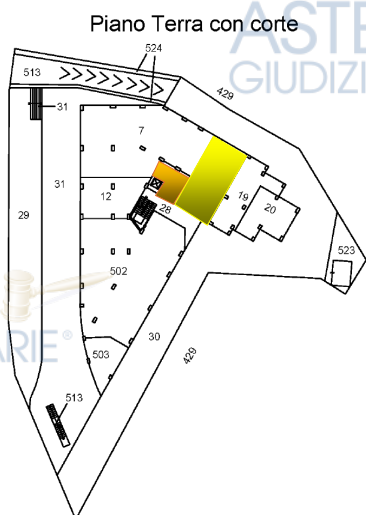
CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €
- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da

un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

L'unità in oggetto è apparsa non ultimata e con predisposizioni impiantistiche solo posizionate lungo la

superficie; le stesse sono da completare e da allacciare alle "linee" generali.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 10 - NEGOZIO E BOTTEGA - Categoria C/1, Cl 2, Consistenza 70,00 m², Superficie Cat. 65,00 m², Rendita 1.475,00 € (immobile destinato all'esercizio di attività commerciali).

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Negozio N° 7, Piano Terra, Subalterno 18.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/1, appare assentito a negozio ed adibito a locale di deposito in corso di completamento; risulta individuato da una superficie catastale pari a 65,00 m² ed occupa una porzione del piano terra. Il suo raggiungimento può avvenire sia dall'androne condominiale in prossimità della scala (B.C.N.C. distinto dal sub 28) sia dal cespite posto in aderenza e ad esso direttamente collegato (Cat. C/2 distinto dal sub. 17). La superficie presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo che si articola lungo un ambiente unico provvisto di ingresso sul fronte Nord/Est e due finestre sul fronte Sud/Ovest. Non è presente la partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare dall'immobile posto in aderenza, circostanza che rende i due immobili come un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto, al solo scopo di poterne regolarizzare la conformazione assunta. L'unico ambiente che caratterizza il bene: versa in discrete condizioni conservative, è assimilabile ad un immobile in corso di costruzione, si presenta allo stato "grezzo" e necessita di interventi edili di completamento. Dovrà essere realizzata la parete divisoria da porre tra il bene in oggetto e quello posto in aderenza (BENE N° 20).

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in

ASTE GIUDIZIARIE

direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero 1298 (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

L'unità in oggetto è apparsa non ultimata e con predisposizioni impiantistiche solo collocate; le stesse sono da completare e da allacciare alle "linee" generali.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 20 – MAGAZZINO, LOCALE DI DEPOSITO - Categoria C/2, Cl 4, Superficie Cat. 22,00 m², Rendita 59,08 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 2, Piano Terra, Subalterno 17.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a locale di deposito, individuato da una superficie catastale pari a 22,00 m², occupa una porzione del piano terra ed è raggiungibile sia dall'androne condominiale in prossimità della scala (B.C.N.C. distinto dal sub 28) sia dal cespite posto in aderenza, al quale è direttamente collegato (Cat. C/1 distinto dal sub. 18). La superficie presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un quadrato che si articola lungo un ambiente unico provvisto di ingresso e privo di ulteriori vani murari (non sono presenti finestre). Non è altresì presente la partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare materialmente dall'immobile posto in aderenza, circostanza che rende i due immobili come un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto, al solo scopo di poterne regolarizzare la conformazione assunta.

L'unico ambiente unico che caratterizza il bene: versa in discrete condizioni conservative, è assimilabile ad un immobile in corso di costruzione, si presenta allo stato "grezzo" e necessita di interventi edili di completamento. Dovrà essere realizzata la parete divisoria da porre tra il bene in oggetto e quello posto in aderenza (BENE N° 10).

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di

maggiore consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI:

D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).

- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 59 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 12,00 m², Superficie Cat. 12,00 m², Rendita 27,27 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 30, Piano S1, Subalterno 47.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto e dalla cantina posti in aderenza. Si trova in prossimità del cancello d'ingresso in aderenza alla muratura perimetrale. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****); la stessa era già proprietaria dell'area oggetto di successiva edificazione per atto di trasferimento della sede sociale (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Adolfo De Renzi; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

IL BENE N° 10 – NEGOZIO (Cat. C/1), distinto dalla P.lla 1298 sub 18 (Piano T, N° 7), confina con: distacco con vano scala condominiale ed area esterna a Sud/Ovest (individuati come B.C.N.C. dai subalterni 28 e 30), negozio posto a Sud/Est (individuato dal subalterno 19), percorso pedonale a Nord/Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 30), negozi a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 7 e 17); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

IL BENE N° 20 – LOCALE DI DEPOSITO "CANTINA" (Cat. C/2), distinto dalla P.lla 1298 sub 17 (Piano T, N° 2), confina con: distacco con vano scala condominiale e vano ascensore a Sud/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 28), negozio posto a Sud/Est (individuato dal subalterno 18), negozio a Nord/Est (individuato dal subalterno 7), negozi a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 7 e 12); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

IL BENE N° 59 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 47 (Piano S1, N° 30), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 46), terrapieno a Nord/Est, locale di deposito e posto auto coperto a Sud/Est (individuati dai subalterni 574 e 573); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 10 - Negozio (Cat. C/1), Superficie commerciale - stato "grezzo" da ultimare	65,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Terra si articola lungo uno spazio privo di tramezzature e partizioni divisorie, che occupa un unico ambiente.

Non sono presenti gli elementi divisorii verticali (tramezzi) e si rileva l'assenza delle porzioni destinate a bagni.

Il bene in oggetto unitamente al BENE N° 20 sono apparsi come un unicum indistinto ed indiviso, pertanto verranno ricompresi nel medesimo LOTTO.

Non risultano completati i lavori e pertanto l'immobile appare allo stato "grezzo".

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 20 - Magazzino, locale di Deposito (Cat. C/2), Superficie commerciale	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Terra si articola lungo uno spazio privo di tramezzature e partizioni divisorie, all'interno di un unico ambiente.

Non sono presenti elementi divisorii, pertanto, la superficie assunta è quella autorizzata dal Permesso di costruire che si discosta da quella catastale di pochi metri.

Il bene in oggetto unitamente al BENE N° 10 sono apparsi come un unicum indistinto ed indiviso, pertanto verranno ricompresi nel medesimo LOTTO.

Non risultano completati i lavori e pertanto l'immobile appare allo stato "grezzo".

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 59 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio non individuato.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00

		Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/05/2015 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 18 Categoria C1, Cl.4, Cons. 70,00 m ² , Superficie catastale Totale: 65,00 mq, Rendita € 1.475,00, Piano Terra, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo,

compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressine/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/05/2015 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 17 Categoria C2, Cl.4, Cons. 22,00 m², Superficie catastale Totale: 22,00 mq, Rendita € 59,08, Piano Terra, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla

Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99

		Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 47 Categoria C6, Cl.4, Cons. 12,00 m ² , Superficie catastale Totale: 12,00 m ² mq, Rendita € 27,27, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60

particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	18		C1	2	70,00 m ²	Totale: 65,00 mq	1475 €	Terra - Negozio N° 7	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0210963 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 59027.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con le sue caratteristiche reali, sarebbe stato più corretto attribuirgli una destinazione di tipo "unità fittizia" o "in corso di definizione".

Il cespite non risulta ultimato nei termini previsti dal titolo abilitativo rilasciato.

Internamente si presenta allo stato "grezzo", in quanto non completato e non rifinito.

Appare come un unico ambiente privo di elementi verticali divisorii, sarà necessario procedere alla realizzazione di una delle pareti perimetrali divisorie, precisamente quella posta a confine con l'immobile distinto dal sub. 17.

la planimetria catastale del 10/05/2019 non rappresenta correttamente né l'attuale consistenza del bene né la sua reale conformazione; il cespite è composto da un unico ambiente non frazionato, in quanto non suddiviso in tre porzioni distinte, tra loro comunicanti e destinate a: negozio di circa 52,00 m², locale di deposito di circa 13,00 m² e bagno di circa 3,40 m².

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	17		C2	4	22,00 m ²	Totale: 22,00 mq	59,08 €	Terra - Cantina N° 2	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0211532 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58239.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con le sue caratteristiche reali, sarebbe stato più corretto attribuirgli una destinazione di tipo "unità fittizia" o "in corso di definizione".

Il cespite non risulta ultimato nei termini previsti dal titolo abilitativo rilasciato.

Internamente si presenta allo stato "grezzo", in quanto non completato e non rifinito.

Sarà necessario procedere alla realizzazione di una delle pareti perimetrali divisorie, precisamente quella posta a confine con l'immobile distinto dal sub. 18 e ricompreso nel medesimo lotto.

la planimetria catastale del 10/05/2019 non rappresenta correttamente né l'attuale consistenza del bene né la sua reale conformazione.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	47		C6	4	12,00 m ²	Totale: 12,00 mq	27,27 €	Interrato - Posto Auto N° 30	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/05/2019 Pratica n. RM0235191 in atti dal 22/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 69713.1/2019).

-VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015)

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N°**** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognia con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

- Il cespite è apparso non completamente internamente, facilmente individuabile ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti partizioni murarie necessarie ad individuarne: l'esatto perimetro, la reale consistenza, la distribuzione degli spazi ed i confini rispetto all'immobile posto in aderenza, al quale risulta direttamente comunicante.
- Il solaio di calpestio è privo di masseto e di pavimentazione.
- Le pareti non risultano rasate, intonacate e tinteggiate.
- Le componenti impiantistiche sono state collocate ma non risultano né completate né allacciate.
- Lo stato conservativo è apparso discreto in relazione alla propria funzione.
- Necessita di interventi volti alla sua ultimazione.
- La sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il cespite è provvisto di ingresso autonomo posto in aderenza al terrazzo esterno.
- Lo stato di incompletezza in cui versa lo ha reso utilizzabile a magazzino, locale di deposito.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate.

Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

- Il cespite è apparso non completato internamente, facilmente individuabile ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti partizioni murarie necessarie ad individuarne i confini rispetto all'immobile posto in aderenza, al quale risulta direttamente comunicante.
- Il solaio di calpestio è privo di masseto e di pavimentazione.
- Le pareti non risultano rasate, intonacate e tinteggiate.
- Le componenti impiantistiche sono state collocate ma non risultano né completate né allacciate.
- Lo stato conservativo è apparso discreto in relazione alla propria funzione.
- Necessita di interventi volti alla sua ultimazione.
- Il cespite è provvisto di ingresso autonomo posto in aderenza al vano ascensore.
- La sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra in una posizione non distante dall'accesso al piano.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di

stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti non direttamente collegate al cespite in oggetto.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.
ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.
VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.
VANO ASCENSORE: presente.
IMPIANTO TERMICO: centralizzato
DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.
PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

L'immobile, insieme al BENE N° 20, risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde per entrambi i cespiti un'indennità complessiva pari a 90,00 €.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

L'immobile, insieme al BENE N° 10, risulta occupato senza titolo e l'inquilino corrisponde per entrambi i cespiti un'indennità complessiva pari a 90,00 €.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis ****, è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****.	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****.	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

**** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare

n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

**** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis **** monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (S**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del

**** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima:

- Presenta una diversa conformazione della distribuzione interna.

- Presenta un livello di incompletezza tale che non può essere considerata come ultimata.

- Il mancato completamento, nei termini previsti nel titolo edilizio rilasciato, rendono il cespite oggetto di accertamento.

- Non è presente una delle pareti che sancisce il confine materiale con l'immobile posto in aderenza.

Dette variazioni dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario a determinare l'attuale stato di ultimazione in virtù di quanto effettivamente autorizzato.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come le spese da sostenere per i lavori necessari all'ultimazione del cespite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis **** monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (S**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con

comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima:

- Presenta una diversa conformazione della distribuzione interna.

- Presenta un livello di incompletezza tale che non può essere considerata come ultimata.

- Il mancato completamento, nei termini previsti nel titolo edilizio rilasciato, rendono il cespite oggetto di accertamento.

- Non è presente una delle pareti che sancisce il confine materiale con l'immobile posto in aderenza.

Dette variazioni dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario a determinare l'attuale stato di ultimazione in virtù di quanto autorizzato.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come le spese da sostenere per i lavori necessari all'ultimazione del cespite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis **** monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli

obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (S**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di

Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 7, CAT. C/1, CONS. 70 M², PIANO T, SUBALTERNO 18, RENDITA CATASTALE 1.475,00 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 20 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 22 M², PIANO T, SUBALTERNO 17, RENDITA CATASTALE 59,08 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

**BENE N° 59 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 30, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 47, RENDITA CATASTALE 27,27 €**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

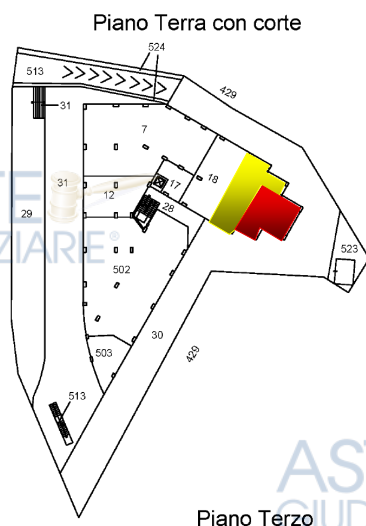
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €
- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €



Piano Primo Sottostrada



- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da

un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche presenti riguardano:
- La linea di adduzione idrica e l'impianto elettrico.

- L'impianto citofonico è presente.

- L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è composto da unità singole presenti in alcuni ambienti con motori posti all'esterno.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis **** Prot. n° **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 11 - NEGOZIO E BOTTEGA - Categoria C/1, Cl 2, Consistenza 54,00 m², Superficie Cat. 57,00 m², Rendita 1.137,86 € (immobile destinato all'esercizio di attività commerciali).

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Negozio N° 8, Piano Terra, Subalterno 19.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/1, appare assentito a negozio ma adibito a studio medico, individuato da una superficie catastale pari a 57,00 m², occupa una porzione del piano terra ed è raggiungibile dal percorso comune esterno, individuato dal B.C.N.C. distinto dal sub 30. La superficie presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, ottenuto da un improprio frazionamento che ha visto attribuire, al bene posto in aderenza (sub. 20), una superficie maggiore rispetto a quella assegnata ed al bene in oggetto una consistenza inferiore dovuta anche alla diversa destinazione d'uso che ha assunto. La partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare dall'immobile posto in aderenza è stata realizzata in altra posizione ed è stata provvista di porta che mette in diretta comunicazione i due beni attigui; circostanza che rende i cespiti un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto. Il bene risulta ultimato, impropriamente destinato a studio medico e privo di accesso diretto dall'esterno. Internamente la planimetria è suddivisa da tramezzature ed da setti murari (elementi divisorii) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, una sala d'attesa centrale che consente il raggiungimento dei due studi medici posti nei due lati opposti del cespite; non sono presenti bagni. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Sono presenti gli infissi sul lato esterno del vano murario prospettico.

Il cespite non è dotato di termosifoni, di caldaia e di impianto del gas metano.

Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della distribuzione degli spazi interni e della corretta destinazione d'uso, per come in precedenza autorizzato.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A., sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche presenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica e l'impianto elettrico.
 - L'impianto citofonico è presente.
 - L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è composto da unità singole presenti in alcuni ambienti con motori posti all'esterno.
 - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
 - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.
- Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 12 – UFFICIO - Categoria A/10, Cl U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Cat. 50,00 m², Rendita 516,46 € (immobile adibito a studio medico).

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Ufficio, Piano Terra, Subalterno 20.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente A/10, appare assentito ed adibito a studio medico, individuato da una superficie catastale pari a 50,00 m², occupa una porzione del piano terra ed è raggiungibile dal percorso comune esterno, individuato dal B.C.N.C. distinto dal sub 30. La superficie presenta una conformazione planimetrica irregolare, ottenuta da un improprio frazionamento che ha visto attribuire, al bene posto in aderenza (sub. 19), una superficie minore rispetto a quella assegnata ed al bene in oggetto una consistenza superiore dovuta alla posizione delle tramezzature. La partizione muraria che lo avrebbe dovuto

separare dall'immobile posto in aderenza è stata realizzata in altra posizione ed è stata provvista di porta che mette in diretta comunicazione i due beni attigui; circostanza che rende i cespiti un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto. Il bene risulta ultimato, destinato a studio medico ed accessibile direttamente dai percorsi esterni. Internamente la planimetria è suddivisa da tramezzature ed da setti murari (elementi divisori) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, disimpegno, N° 2 bagni ed una sala d'attesa centrale che consente il raggiungimento dei due studi medici presenti. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Sono presenti gli infissi sul lato esterno del vano murario prospettico. Il cespite non è dotato di termosifoni, di caldaia e di impianto del gas metano.

Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della distribuzione degli spazi interni per come in precedenza autorizzato.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****, di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della

presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 61 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 14,00 m², Superficie Cat. 14,00 m², Rendita 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 29, Piano S1, Subalterno 46.

Individuato interamente dalla categoria catastralmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto posto in aderenza. Si trova in prossimità del cancello d'ingresso ed a ridosso di due elementi strutturali (pilastri). Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****); la stessa era già proprietaria dell'area oggetto di successiva edificazione per atto di trasferimento della sede sociale (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****); la stessa era già proprietaria dell'area oggetto di successiva edificazione per atto di trasferimento della sede sociale (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE
1.137,86 €

IL BENE N° 11 – NEGOZIO (Cat. C/1), distinto dalla P.lla 1298 sub 19 (Piano T, N° 8), confina con:
distacco con area esterna a Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 30), ufficio ed area esterna
posti a Sud/Est (individuati dai subalterni 20 e 30), percorso pedonale a Nord/Est (individuato come B.C.N.C.
dal subalterno 30), negozio a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 18); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE
516,46 €

IL BENE N° 12 – UFFICIO (Cat. A/10), distinto dalla P.lla 1298 sub 20 (Piano T), confina con:
distacco con area esterna a Sud/Ovest e Sud/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 30), area esterna e
negozio posto a Nord/Est (individuati dai subalterni 30 e 19), negozio a Nord/Est (individuato dal subalterno
19); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

IL BENE N° 61 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 46 (Piano S1, N° 29), confina
con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest e Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno

513), posto auto coperto a Nord/Est (individuato dal subalterno 47), posto auto coperto a Sud/Est (individuati dai subalterni 573); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 11 - Negozio (Cat. C/1), Superficie commerciale - adibito a studio	55,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,90 m	Terra con soppalco
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Terra si articola lungo uno spazio ultimato e suddiviso da tramezzature che costituiscono N° 3 ambienti distinti, composti rispettivamente da: due studi medici di superficie pari a 13,50 m² e 12,00 m², oltre la sala d'attesa pari a 21,00 m².

La consistenza che caratterizza il bene in questione, per come rilevato in sede di accesso, differisce sia rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale sia rispetto a quella indicata nel Permesso di costruire in variante.

Il cespite in oggetto è stato "ristretto" a discapito di quello posto in adiacenza che è risultato ampliato in termini di superficie; i due risultano anche tra loro comunicanti mediante il vano murario, la porta, presente nel tramezzo che avrebbe dovuto solo separarli materialmente e non renderli "collegati"; detto passaggio individua anche l'unico accesso al cespite in oggetto. Dato il rapporto di interconnessione tra il bene in oggetto e quello posto in aderenza, entrambi verranno ricompresi nella consistenza dello stesso lotto, in quanto impropriamente "fusi". La superficie rilevata in sede di sopralluogo è pari a 54,00 m², ma la superficie commerciale ad esso spettante è pari a 66,00 m². La trasformazione da negozio e studio ha comportato sia una diversa distribuzione degli spazi interni sia una diversa conformazione dei vani murari prospettici, modificandone gli accessi. La destinazione d'uso attribuita è di tipo commerciale ma il cespite è stato impropriamente adibito a studio medico; in difformità sia al titolo amministrativo edilizio sia alla Convenzione Edilizia sottoscritta con l'Amministrazione Comunale. Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della destinazione d'uso e della distribuzione degli spazi interni, per come prevista nella Convenzione Edilizia, fermo restando diverse valutazioni in merito da parte dell'amministrazione.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 12 - Ufficio (Cat. A/10), Superficie commerciale	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	Terra con soppalco
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTI INTERNI

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Terra si articola lungo uno spazio ultimato e suddiviso da tramezzature che costituiscono ambienti distinti, composti rispettivamente da: due studi medici di superficie pari a 13,00 m² e 10,50 m², una sala d'attesa pari a 12,60 m², un primo bagno pari a 3,50 m², un secondo bagno provvisto di antibagno pari a 6,00 m² ed un'area prospiciente l'ingresso pari a 4,40 m².

La consistenza che caratterizza il bene in questione, per come rilevato in sede di accesso, differisce sia rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale sia rispetto a quella indicata nel Permesso di costruire in variante.

Il cespite in oggetto è stato "ingrandito" a discapito di quello posto in adiacenza che è apparso inferiore in termini di superficie; i due risultano anche tra loro comunicanti mediante il vano murario presente nel tramezzo che avrebbe dovuto solo separarli materialmente; detto passaggio individua anche l'unico accesso al cespite ad uso commerciale (BENE N° 10), rendendolo intercluso. Dato il rapporto di interconnessione tra il bene in oggetto e quello posto in aderenza, entrambi verranno ricompresi nella consistenza dello stesso lotto, in quanto impropriamente "fusi".

La superficie rilevata in sede di sopralluogo è pari a 62,00 m², ma la superficie commerciale ad esso spettante è pari a 50,00 m². Detta modifica ha comportato sia una diversa distribuzione degli spazi interni sia una diversa conformazione dei vani murari prospettici, modificandone anche la posizione dell'accesso.

La destinazione d'uso attribuita rispetta sia quella descritta nel titolo amministrativo edilizio sia quella prevista nella Convenzione Edilizia sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della destinazione d'uso complessiva e della distribuzione degli spazi interni, per come prevista nella Convenzione Edilizia, fermo restando diverse valutazioni in merito da parte dell'amministrazione.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 61 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio scandito da pilastri che ne delimitano parzialmente uno dei quattro lati.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012

		Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/05/2015 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 19, Categoria C1 Cl.4, Cons. 54,00 m², Superficie catastale Totale: 57,00 mq Rendita € 1.137,86, Piano Terra, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis ****.
- La Società "CAPILLO S.R.L." e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00

		Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/05/2015 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 20, Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 50,00 mq Rendita € 516,46, Piano Terra, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione

sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31, Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 46 Categoria C6, Cl.4, Cons. 14,00 m ² , Superficie catastale Totale: 14,00 mq, Rendita € 31,81, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60

particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	19		C1	2	54,00 m ²	Totale: 57,00 mq	1137,86 €	Terra - Negozio N° 8	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0210963 in atti dal 10/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 59027.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con le sue caratteristiche reali, il cespite risulta adibito ed utilizzato come studio medico.

La superficie, ad esso spettante, risulta ridotta a vantaggio del cespite posto in aderenza.

L'immobile non è provvisto di ingresso autonomo ma il suo raggiungimento avviene da quello posto in aderenza. Sono presenti numerose difformità tra la planimetria catastale del 10/05/2019 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, che riguardano: una diversa destinazione d'uso, una diversa distribuzione degli spazi interni (al posto del bagno e del locale deposito è stato realizzato uno studio medico) ed una diversa conformazione dei vani prospettici.

In tale sede si ritiene corretto sottrarre, al valore di stima di seguito determinato, i costi da sostenere, intesi come lavori edili, necessari al ripristino dello stato dei luoghi finalizzati all'ottenimento della giusta destinazione d'uso, per come autorizzato nella Convenzione Edilizia prima e nel Permesso di Costruire poi.

Dovrà essere realizzato il bagno ed il locale di deposito, mediante opere di demolizione e ricostruzione che dovranno prevedere anche la realizzazione di un ingresso indipendente e la chiusura del vano murario di collegamento con il sub 20 (cespite ricompreso nel suddetto lotto).

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	20		A10	U	2,5 vani	Totale: 50,00 mq	516,46 €	Terra	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/05/2019 Pratica n. RM0210963 in atti dal 10/05/2019

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 59027.1/2019).

- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il cespite risulta adibito ed utilizzato come studio medico.

La superficie, ad esso spettante, risulta aumentata a svantaggio del cespite posto in aderenza.

L'immobile è provvisto di ingresso autonomo.

Sono presenti numerose difformità tra la planimetria catastale del 10/05/2019 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, che riguardano: una diversa destinazione d'uso, una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa conformazione dei vani prospettici.

In tale sede si ritiene corretto sottrarre, al valore di stima di seguito determinato, i costi da sostenere, intesi come lavori edili, necessari al ripristino dello stato dei luoghi finalizzati all'ottenimento della giusta destinazione d'uso, per come autorizzato nella Convenzione Edilizia prima e nel Permesso di Costruire poi.

Dovrà essere murato il vano di collegamento con il sub 19 (cespite ricompreso nel suddetto lotto).

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	46		C6	4	14,00 m ²	Totale: 14,00 mq	31,81 €	Interrato - Posto Auto N° 29	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/05/2019 Pratica n. RM0235191 in atti dal 22/05/2019
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 69713.1/2019).

-VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015)

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 -

VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro

tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta

sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.

- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognia con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto proprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

- Il cespite è apparso completato internamente, facilmente individuabile e non funzionale al proprio scopo.
- Le trasformazioni apportate all'interno del bene hanno modificato la destinazione d'uso da negozio a studio.
- Le trasformazioni apportate all'interno del bene hanno modificato la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni, oltre alla reale consistenza che è apparsa ridotta a vantaggio del cespite posto in aderenza.
- L'accesso avviene non dall'esterno ma è necessario transitare all'interno del cespite posto in aderenza.
- Le pareti risultano rasate, intonacate e tinteggiate.
- Le componenti impiantistiche sono apparse collocate ed allacciate.
- Lo stato conservativo è apparso buono in relazione alla funzione impropriamente attribuitagli.
- Necessita di interventi volti alla sua trasformazione da ufficio a negozio.
- La sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010 ed è stato oggetto di lavori di trasformazione.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

- Il cespite è apparso completato internamente, facilmente individuabile ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Le trasformazioni apportate all'interno del bene hanno modificato la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni, oltre alla reale consistenza che è apparsa ampliata a discapito del cespite posto in aderenza.
- L'accesso è posto lateralmente.
- Le pareti risultano rasate, intonacate e tinteggiate.
- Le componenti impiantistiche sono apparse collocate ed allacciate.
- Lo stato conservativo è apparso buono in relazione alla funzione impropriamente attribuitagli.
- Necessita di interventi volti al ripristino della situazione "assentita".
- La sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010 ed è stato oggetto di lavori di trasformazione.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra in una posizione non distante dall'accesso al piano.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti non direttamente collegate al cespite in oggetto.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato
DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.
PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.
SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.
COPERTURA: Piana a terrazzo.
PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.
SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto
DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:
- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).
ALTEZZE: variabili a seconda del piano.
ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.
VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.
VANO ASCENSORE: presente.
IMPIANTO TERMICO: centralizzato
DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.
PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

L'immobile, insieme al BENE N° 12, risulta occupato con contratto di locazione e sublocazione.

Il G.E. con provvedimento del 20/09/2024 li ha dichiarati entrambi inopponibili alla procedura.

Per entrambi i cespiti viene corrisposta un'indennità di occupazione complessiva pari a 1.500,00 €.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

L'immobile, insieme al BENE N° 11, risulta occupato con contratto di locazione e sublocazione.

Il G.E. con provvedimento del 20/09/2024 li ha dichiarati entrambi inopponibili alla procedura.

Per entrambi i cespiti viene corrisposta un'indennità di occupazione complessiva pari a 1.500,00 €.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (09/07/2015), degli immobili distinti con i suddetti subalterni:

- **** Omissis ****

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis **** (trasferiti successivamente alla Società **** Omissis ****); **** Omissis ****

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			

16/07/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine
riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare
n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta
formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
(aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA
PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI
RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/10/2022 - Reg. gen. 61214 - Reg. part. 43645
Quota: 1/1
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - **** Omissis ****
Notaio **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE B IMMOBILI: Il foglio catastale è stato identificato come 602 anziché 60
Annotazione a trascrizione
Cod. 700 MODIFICA DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
19/12/2023 - Reg. gen. 69532 - Reg. part. 9259
Quota: 1/1
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - **** Omissis ****
Notaio **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

19/07/2024 Reg. gen. 40903 - Reg. part. 30139

Quota: 1/1

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 10/10/2022 - **** Omissis ****

Notaio **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: SI RITRASCRIVE L'ATTO GIA' TRASCRITTO IN DATA 31 OTTOBRE 2022 AL N. 43645 DI FORMALITA', IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE NON SI È TENUTO CONTO DELLA POSTILLA EFFETTUATA DAL NOTAIO RIGUARDANTE IL FOGLIO CATASTALE ERRONEAMENTE INDICATO COME FOGLIO 602 ANZICHE' QUELLO GIUSTO CHE E' FOGLIO 60, CHE PER MERA DIMENTICANZA NON È STATA RIPORTATA NELL'ATTO INVIATO.

La suddetta formalità risulta come una nuova trascrizione, non eseguita come rettifica alla precedente; la circostanza correttiva è rappresentata solo nel quadro D della nota.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il preliminare di compravendita trascritto in data 31/10/2022, "grava" su un immobile distinto con un diverso foglio catastale.

- Il preliminare di compravendita trascritto in data 19/07/2024 è successivo al pignoramento immobiliare; entrambi non saranno oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/10/2022 - Reg. gen. 61214 - Reg. part. 43645

Quota: 1/1

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - **** Omissis ****

Notaio **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE B IMMOBILI: Il foglio catastale è stato identificato come 602 anziché 60

Annotazione a trascrizione

Cod. 700 MODIFICA DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/12/2023 - Reg. gen. 69532 - Reg. part. 9259

Quota: 1/1

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - **** Omissis ****

Notaio **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/07/2024 Reg. gen. 40903 - Reg. part. 30139

Quota: 1/1

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 10/10/2022 - **** Omissis ****

Notaio **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: SI RITRASCRIVE L'ATTO GIA' TRASCritto IN DATA 31 OTTOBRE 2022 AL N. 43645 DI FORMALITA', IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE NON SI È TENUTO CONTO DELLA POSTILLA EFFETTUATA DAL NOTAIO RIGUARDANTE IL FOGLIO CATASTALE ERRONEAMENTE INDICATO COME FOGLIO 602 ANZICHE' QUELLO GIUSTO CHE È FOGLIO 60, CHE PER MERA DIMENTICANZA NON È STATA RIPORTATA NELL'ATTO INVIATO.

La suddetta formalità risulta come una nuova trascrizione, non eseguita come rettifica alla precedente; la circostanza correttiva è rappresentata solo nel quadro D della nota.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il preliminare di compravendita trascritto in data 31/10/2022, "grava" su un immobile distinto con un diverso foglio catastale.

- Il preliminare di compravendita trascritto in data 19/07/2024 è successivo al pignoramento immobiliare; entrambi non saranno oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei
beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di
edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
1.239.488,56 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

• Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

• Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

• Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR

259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE
1.137,86 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione

delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPENSE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima:

- Presenta una diversa conformazione della distribuzione interna.
- Presenta una diversa destinazione d'uso non conforme con ad un utilizzo di tipo commerciale.
- Presenta una superficie inferiore rispetto a quella ad esso realmente spettante.
- Presenta una diversa conformazione dei vani murari prospettici.
- È privo di ingresso indipendente.
- Risulta accorpato al cespite posto in aderenza ed adibito a studio medico.

Dette variazioni dovranno essere regolarizzate mediante il ripristino della reale consistenza attribuita al bene per come previsto nel Permesso di Costruire.

Gli interventi da eseguire riguarderanno opere edili necessarie a ripristinare la destinazione e la conformazione del cespite. A parere dello scrivente, data la presenza della Convenzione Edilizia, il mancato pagamento degli oneri dovuti all'amministrazione e la momentanea sospensione delle pratiche presentate per alcuni immobili; appare alquanto difficile ipotizzare un cambio di destinazione d'uso. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia **** Omissis ****

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima:

- Presenta una diversa conformazione della distribuzione interna.

- Presenta una superficie maggiore rispetto a quella ad esso realmente spettante.

- Presenta una diversa conformazione dei vani murari prospettici.

- È provvisto di ingresso indipendente posto lateralmente.

- Risulta accorpato al cespite posto in aderenza.

Dette variazioni dovranno essere regolarizzate mediante il ripristino della reale consistenza attribuita al bene per come previsto nel Permesso di Costruire.

Gli interventi edili da eseguire riguarderanno le opere necessarie a ripristinare la destinazione e la conformazione del cespite. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato e riguarderanno il costo degli interventi edili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica P **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con

comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia **** Omissis ****

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO NEGOZIO N° 8, CAT. C/1, CONS. 54 M², PIANO T, SUBALTERNO 19, RENDITA CATASTALE 1.137,86 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO UFFICIO, CAT. A/10, CONS. 2,5 VANI, PIANO T, SUBALTERNO 20, RENDITA CATASTALE 516,46 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.

- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 61 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 29, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 46, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €
- **Bene N° 65** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €

Piano Primo Sottosstrada



DESCRIZIONE

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****, di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono

apparso collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 64 – POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 14,00 m², Superficie Cat. 14,00 m², Rendita 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 28, Piano S1, Subalterno 573.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee laterali di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Un lato dello stesso è individuato dal tramezzo che lo separa dalla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. In prossimità dell'accesso al bene è presente un pilastro che ne individua una parte del confine. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di

maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI:

D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 65 – CANTINA da adibire a posto auto - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 5,00 m², Superficie Cat. 5,00 m², Rendita 13,43 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 23, Piano Interrato, Sub 574.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibito a posto cantina ma "assentita" a posto auto coperto, presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad una forma simile ad un trapezio ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

IL BENE N° 64 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 573 (Piano S1, N° 28), confina con: distacco con area di manovra comune a Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto e cantina a Sud/Est (individuati dai subalterni 579 e 580), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 574), area di manovra e N° 2 posti auto a Nord/Est (individuati dai subalterni 513, 46 e 47); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

IL BENE N° 65 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 574 (Piano S1, N° 23), confina con: distacco con terrapieno a Nord/Est, cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 580), Posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 573), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 47); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 64 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo tre lati "liberi" ed uno occupato dalla parete che lo divide dalla cantina posta in aderenza (cespite ricompreso nella consistenza del suddetto lotto). Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene.

La superficie catastale assegnata è pari a 14,00 m² mentre quella indicata nel Permesso di Costruire è pari a 16,54 m². Parte della consistenza assegnata al bene in oggetto è impropriamente occupata dalla cantina distinta dal subalterno 574, di fatto esistente ma non autorizzata.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 65 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza. La consistenza assegnata al bene in oggetto è stata impropriamente sottratta al posto auto distinto dal subalterno 573.

La cantina di fatto esiste ma non è stata autorizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28

		Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 573, Categoria C6, Cl.4, Cons. 14,00 m² Superficie catastale Totale: 14,00 mq, Rendita € 31,81 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua

soppresse che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No

Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 574, Categoria C2, Cl.4, Cons. 5,00 m ² Superficie catastale Totale: 5,00 m ² escluse aree scoperte 46,00 mq, Rendita € 13,43, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette

particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	573		C6	4	14,00 m ²	Totale: 14,00 mq	31,81 €	Interrato - Posto Auto N° 28	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 22/05/2019 Pratica n. RM0240067 in atti dal 23/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 71890.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015)
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 65 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 23/05/2019, associata al posto auto in oggetto, non rappresenta correttamente la consistenza ad esso attribuita, si dovrà procedere ad effettuare le opportune variazioni mediante la presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio dopo averne verificata la regolarità tecnica ed urbanistica.

Il pilastro presente all'interno della planimetria dovrebbe trovarsi immediatamente all'esterno.

La stessa non rappresenta i giusti confini presenti.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	574		C2	4	5,00 m ²	Totale: 5,00 mq	13,43 €	Interrato - Cantina N° 23	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 22/05/2019 Pratica n. RM0240067 in atti dal 23/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 71890.1/2019).

- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015)

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29749.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 64 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso realizzata con materiale metallico.

La planimetria catastale del 23/05/2019, associata alla cantina in oggetto, non rappresenta correttamente la consistenza ad esso attribuita, si dovrà procedere ad effettuare le opportune variazioni mediante la presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio dopo averne verificata la regolarità tecnica ed urbanistica.

PRECISAZIONI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni

comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del
**** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 23, CAT. G/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE
13,43 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di

stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE
13,43 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità	24/10/1973	5885	5223

		Immobiliare di ROMA II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012			45062	11799
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012			15462	10740
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****			ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del 14/07/2023), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	Atti			
		ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****
Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso
NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da
presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la
Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello
F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile,
attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso
tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE
13,43 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei

beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal

momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità.

Il bene in oggetto, insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 65 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano autorizzati nel permesso di Costruire in Variante come un unico cespite, destinato esclusivamente a posto auto di circa 16,50 m². La presenza di due beni immobili, ottenuti da un improprio frazionamento, ha determinato una difformità sostanziale tra quanto autorizzato e quanto realizzato, aumentando e modificando sia il numero delle unità immobiliari presenti nel piano interrato sia la loro destinazione d'uso, in contrasto anche con la Convenzione Edilizia sottoscritta. Date le irregolarità riscontrate ed anche il mancato pagamento degli oneri dovuti all'amministrazione comunale, si ritiene di dover procedere con l'eliminazione, mediante opere di demolizione, delle partizioni murarie che costituiscono il locale cantina, al fine di ripristinare la corretta destinazione del bene che dovrà essere adibita esclusivamente a posto auto. Si dovrà inoltre presentare una giusta richiesta al Comune di Zagarolo, attestante l'intervento di rimozione da eseguire, corredato di opportuna variazione catastale. Fermo restando ogni diversa valutazione dell'amministrazione in merito alla possibilità di poter aumentare le unità immobiliari presenti in detto livello del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****).

**** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fognia è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITÀ

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità.

Il bene in oggetto, insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 64 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano autorizzati nel permesso di Costruire in Variante come un unico cespite, destinato esclusivamente a posto auto di circa 16,50 m². La presenza di due beni immobili, ottenuti da un improprio frazionamento, ha determinato una difformità sostanziale tra quanto autorizzato e quanto realizzato, aumentando e modificando sia il numero delle unità immobiliari presenti nel piano interrato sia la loro destinazione d'uso, in contrasto anche con la Convenzione Edilizia sottoscritta. Date le irregolarità riscontrate ed anche il mancato pagamento degli oneri dovuti all'amministrazione comunale, si ritiene di dover procedere con l'eliminazione, mediante opere di demolizione, delle partizioni murarie che costituiscono il suddetto locale cantina, al fine di ripristinare la corretta destinazione del bene che dovrà essere adibito esclusivamente a posto auto. Si dovrà inoltre presentare una giusta richiesta al Comune di Zagarolo, attestante l'intervento di rimozione da eseguire, corredato di opportuna variazione catastale. Fermo restando ogni diversa valutazione dell'amministrazione in merito alla possibilità di poter aumentare le unità immobiliari presenti in detto livello del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 28, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 573, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 65 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 23, CAT. C/2, CONS. 5 M², PIANO S1, SUBALTERNO 574, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m², piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €
- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m², piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di

parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).

- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 22 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 18,00 m², Superficie Cat. 18,00 m², Rendita 40,90 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 27, Piano S1, Subalterno 579.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 18,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee laterali di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Sono presenti pilasti nelle porzioni laterali del bene che ne individuano la lunghezza e la larghezza; mentre l'altro lato è occupato dal tramezzo che lo separa dalla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal

Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro:

303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.
- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA., salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 23 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 5,00 m², Superficie Cat. 4,00 m², Rendita 13,43 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 15, Piano Interrato, Subalterno 580.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito) ma "assentita" a posto auto coperto, presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione

planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne delimitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

IL BENE N° 22 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 579 (Piano S1, N° 27), confina con: distacco con area di manovra comune a Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 565), terrapieno e cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 580), area di manovra e posto auto Nord/Est (individuati dai subalterni 513 e 573); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

IL BENE N° 23 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 580 (Piano S1, N° 15), confina con: distacco con terrapieno a Nord e Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 579), posto auto e cantina a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 573 e 574); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 22 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	Interrato

commerciale						
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati "liberi" e due occupati da tramezzature che lo separano materialmente dalle due cantine poste in aderenza (una delle quali è ricompresa nella consistenza del suddetto lotto).

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene, la superficie catastale assegnata è pari a 18,00 m² mentre quella indicata nel Permesso di Costruire è pari a 17,75 m².

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 23 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno del fabbricato.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 579 Categoria C6, Cl.4, Cons. 18,00 m ² , Superficie catastale Totale: 18,00 m ² mq, Rendita € 40,90, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02

		Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 580, Categoria C2, Cl.4, Cons. 5,00 m ² Superficie catastale Totale: 4,00 m ² mq Rendita € 13,43, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte sopresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	579		C6	4	18,00 m ²	Totale: 18,00 mq	40,9 €	Interrato - Posto Auto N° 27	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236401 in atti dal 22/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70477.1/2019).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 23 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta realizzata nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 22/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta parzialmente la corretta consistenza ad esso attribuita, si dovrà procedere ad effettuare le opportune variazioni mediante la presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio dopo averne verificata la regolarità tecnica ed urbanistica.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	1298	580		C2	4	5,00 m ²	Totale: 4,00 mq	13,43 €	Interrato - Cantina N° 15	No	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236401 in atti dal 22/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70477.1/2019).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 22 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso realizzata con materiale metallico.

La planimetria catastale del 22/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella realmente attribuita all'immobile in oggetto.

PRECISAZIONI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il

Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto proprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.

- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di

Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
 - Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del
- **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Sono presenti elementi strutturali che ne consentono l'esatta consistenza.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:
le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998

N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.
SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.
COPERTURA: Piana a terrazzo.
PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.
SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto
DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:
- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).
ALTEZZE: variabili a seconda del piano.
ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.
VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.
VANO ASCENSORE: presente.
IMPIANTO TERMICO: centralizzato
DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.
PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785
		Raccolta N°		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	24/10/1973	5885
		5223		

		II				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764	
		Registrazione				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data **** Omissis ****, grava sui seguenti immobili: **** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine
riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare
n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta
formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
(aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****
Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004
·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)
TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004
·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato.

All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITÀ

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse

alcune difformità.

Il bene in oggetto, insieme a quello addicente, individuato come BENE N° 23 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano tra loro comunicanti ed interconnessi.

Si rileva una diversa conformazione planimetrica del bene in oggetto sarà necessario accertarne la reale conformazione mediante la presentazione di una giusta pratica edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine

della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità riguardanti principalmente la consistenza e la posizione della porta di accesso.

Il bene in oggetto, insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 22 e ricompreso nel suddetto lotto, riguardano un posto auto ed una cantina tra loro comunicanti.

Si dovrà procedere con la presentazione di un giusto titolo in sanatoria che accerti l'effettiva conformità del cespite rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato, fermo restando ogni diversa valutazione dell'amministrazione. I costi da sostenere sono stati sottratti dal valore di stima determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 27, CAT. C/6, CONS. 18 M², PIANO S1, SUBALTERNO 579, RENDITA CATASTALE 40,90 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interrezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 15, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 580, RENDITA CATASTALE 13,43 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m², piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €
- **Bene N° 53** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m², piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da

un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****, di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 25 – POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 14,00 m², Superficie Cat. 14,00 m², Rendita 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 26, Piano S1, Subalterno 576.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato da tramezzature per tre lati che ne individuano l'area attribuitagli. È presente un pilastro all'interno della superficie del cespite ed una delle tre partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I

numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI:

D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 26 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 7,00 m², Superficie Cat. 7,00 m², Rendita 18,18 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 14, Piano Interrato, Subalterno 577.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 7,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra gli immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di

forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero

ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 53 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 6,00 m², Superficie Cat. 6,00 m², Rendita 16,11 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 13, Piano Interrato, Subalterno 560.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 6,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è risultato spostato rispetto alla sua originaria posizione; circostanza che non altera il rapporto di interconnessione istituito con il posto auto ad esso adiacente (BENE N° 25). Al suo interno è presente un pilastro che né riduce la consistenza e né rende meno fruibile l'utilizzo. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

IL BENE N° 25 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 576 (Piano S1, N° 26), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 577), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 561), N° 3 cantine Nord/Ovest (individuate dai subalterni 559, 560 e 572); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE
18,80 €

IL BENE N° 26 - CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 577 (Piano S1, N° 14), confina con:
distacco con terrapieno a Sud, posto auto ad Est (individuato dal subalterno 561), posto auto a Nord
(individuato dal subalterno 576), N° due cantine a Nord/Ovest (individuate dai subalterni 572 e 557); salvo
altri e più precisi confini.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE
16,11 €

IL BENE N° 53 - CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 560 (Piano S1, N° 13), confina con: distacco
con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a
Nord/Ovest (individuato dal subalterno 558), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 576), cantina a
Sud/Ovest (individuata dal subalterno 559); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 25 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo tre lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso.

Presenta una lunghezza di circa 5,10 ml ed una larghezza di circa 2,85 ml.

Le due cantine direttamente collegate al cespite in oggetto sono state ricomprese nel medesimo lotto.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE
18,80 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 26 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 53 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno. L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra, diversamente da come autorizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014,

		Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31, Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 576, Categoria C6 Cl.4, Cons. 14,00 m ² , Superficie catastale Totale: 14,00 m ² mq Rendita € 31,81, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis **** ed un terreno di 2.049,00 mq distinto presso N.C.T. alle particelle **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00

		Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00, Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 577 Categoria C2, Cl.4, Cons. 7,00 m ² , Superficie catastale Totale: 7,00 m ² mq, Rendita € 18,80, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopprese.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi

variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No

Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 560 Categoria C2, Cl.4, Cons. 6,00 m ² , Superficie catastale Totale: 6,00 m ² mq, Rendita € 16,11, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del

23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	576		C6	4	14,00 m ²	Totale: 14,00 mq	31,81 €	Interrato - Posto Auto N° 26	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236401 in atti dal 22/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70477.1/2019).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione della linea che individua l'accesso al bene se pur individuata dal pilastro. Il bene in oggetto insieme a quelli posti in aderenza e nelle immediate vicinanze, individuati come BENI N° 26 e 53 e ricompresi nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro interconnessi.

L'accesso ad una delle due cantine avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile. La planimetria catastale del 22/05/2019, associata al posto auto in oggetto, non rappresenta la consistenza, la conformazione ed i confini del bene; pertanto, si dovrà procedere ad effettuare le opportune variazioni mediante la presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	577		C2	4	7,00 m ²	Totale: 7,00 mq	18,8 €	Interrato - Cantina N° 14	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236401 in atti dal 22/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70477.1/2019).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 25 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 22/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quanto autorizzato.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	560		C2	4	6,00 m ²	Totale: 6,00 mq	16,11 €	Interrato - Cantina N° 13	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico e posta sulla parete d'accesso anziché su quella laterale. La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, non coincide con la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di accesso, in quanto la porta d'ingresso risulta realizzata su altra parete perimetrale. Dovrà essere ripristinato l'accesso originario, per come autorizzato.

PRECISAZIONI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di

Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per

alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che

costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non è presente la linea di demarcazione che individua l'accesso ma lo stesso avviene in corrispondenza del piastrino.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra anziché in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE
18,80 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE
16,11 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			

02/04/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO,	14/07/2023	19391	16103

	Notaio in Sora (Fr)			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI,	02/08/1994	10114	2506

		Notaio in Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	133368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	21/07/2023	41976	29750

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso

tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE
18,80 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE
16,11 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati

per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità relative alla posizione degli accessi alle cantine poste in aderenza al cespite in oggetto.

I costi da sostenere per le opportune variazioni da porre in essere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione

dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli

obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognia mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognia è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di

Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali ad eccezione della porta d'accesso realizzata in altra posizione.

Si dovrà procedere con la presentazione di un giusto titolo in sanatoria che accerti l'effettiva conformità del cespite rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato, fermo restando ogni diversa valutazione dell'amministrazione. I costi da sostenere sono stati sottratti dal valore di stima determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 26, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 576, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 14, CAT. C/2, CONS. 7 M², PIANO S1, SUBALTERNO 577, RENDITA CATASTALE 18,80 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a

comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 53 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 13, CAT. C/2, CONS. 6 M², PIANO S1, SUBALTERNO 560, RENDITA CATASTALE 16,11 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €
- **Bene N° 63** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 62 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 12,00 m², Superficie Cat. 12,00 m², Rendita 27,27 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 24, Piano S1, Subalterno 571.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per

estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****, di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti

abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 63 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 9,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 11, Piano Interrato, Subalterno 572.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE
24,17 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE
24,17 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

IL BENE N° 62 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 571 (Piano S1, N° 24), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 556), N° 2 posti auto a Nord/Est (individuati dai subalterni 44 e 558), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 572); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE
24,17 €

IL BENE N° 63 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 572 (Piano S1, N° 11), confina con: distacco con posto auto e cantina a Nord/Est (individuati dai subalterni 558 e 559), posto auto e cantina a Sud/Est (individuati dai subalterni 576 e 577), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 557), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 571); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 62 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso ed il posto auto posto in aderenza. Presenta una lunghezza di circa 5,00 ml ed una larghezza di circa 2,50 ml.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 63 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 571, Categoria C6, Cl.4, Cons. 12,00 m ² Superficie catastale Totale: 12,00 m ² mq, Rendita € 27,27 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816,

1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 572, Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² Superficie catastale Totale: 9,00 m ² mq Rendita € 24,17, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T.

(Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	571		C6	4	12,00 m ²	Totale: 12,00 mq	27,27 €	Interrato - Posto Auto N° 24	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 22/05/2019 Pratica n. RM0240065 in atti dal 23/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 71888.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29749.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione delle linee che individuano l'accesso al bene ed il limite rispetto al posto auto adiacente.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 63 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 23/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	572		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 11	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 22/05/2019 Pratica n. RM0240065 in atti dal 23/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 71888.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29749.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal

21/07/2023.

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 62 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 23/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata ma non rappresenta i giusti confini presenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose

tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.

- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.

- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.

- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.

- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.

- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la

raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41975	29749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

6. **Conclusions**

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

Nº repertorio: **** Omissis ****

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione Cod. 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili: **** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE
24,17 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un
"PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella

seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità,

la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non

riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITÀ

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 24, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 571, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 63 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 11, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 572, RENDITA CATASTALE
24,17 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €
- **Bene N° 50** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni

del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa **** Omissis **** mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 49 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 12,00 m², Superficie Cat. 12,00 m², Rendita 27,27 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 23, Piano S1, Subalterno 556.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia

mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione

residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 50 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 9,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 10, Piano Interrato, Subalterno 557.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio rettangolo ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****).

****, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

IL BENE N° 49 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 556 (Piano S1, N° 23), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 555), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 571), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 557); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

IL BENE N° 50 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 557 (Piano S1, N° 10), confina con: distacco con posto auto e cantina a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 555 e 556), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 572), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 557), terrapieno a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 49 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso ed il posto auto posto in aderenza. Presenta una lunghezza di circa 5,00 ml ed una larghezza di circa 2,50 ml.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 50 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7

		Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 556 Categoria C6, Cl.4, Cons. 12,00 m ² , Superficie catastale Totale: 12,00 m ² mq, Rendita € 27,27, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte sopresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 557, Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² Superficie catastale Totale: 9,00 m ² mq, Rendita € 24,17 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi

dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	556		C6	4	12,00 m ²	Totale: 12,00 mq	27,27 €	Interrato - Posto Auto N° 23	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione delle linee che individuano l'accesso al bene ed il limite rispetto al posto auto adiacente.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 50 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	557		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 10	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 49 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata ma non rappresenta i giusti confini.

PRECISAZIONI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di

manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che

costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto proprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.

- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già

rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE
24,17 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785
		Raccolta N°		
		2256		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	24/10/1973	5885
		Reg. part.		
		5223		

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)
TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004
·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in

data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in

data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 49 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 23, CAT. C/6, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 556, RENDITA CATASTALE 27,27 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 50 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 10, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 557, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione

assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €
- **Bene N° 52** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m², piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della

Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono

apparso collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 51 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 14,00 m², Superficie Cat. 14,00 m², Rendita 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 25, Piano S1, Subalterno 558.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato quasi interamente da tramezzature ad eccezione del lato che definisce l'accesso, privo di linee di demarcazione a terra. Sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I

numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152,

Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 52 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 4,00 m², Superficie Cat. 4,00 m², Rendita 10,74 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 12, Piano Interrato, Subalterno 559.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 4,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo di esigue dimensioni ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali, oltre alla presenza di un pilastro posto internamente. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra gli immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

IL BENE N° 51 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 558 (Piano S1, N° 25), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), N° 2 cantine a Sud/Est (individuate dai subalterni 559 e 560), posto auto e cantina a Sud/Ovest (individuati dai subalterni 571 e 572), autorimessa a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 44); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE
10,74 €

IL BENE N° 52 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 559 (Piano S1, N° 12), confina con:
Distacco con cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 560), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 576), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 572), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 558); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 51 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo tre lati individuati dalla presenza di tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso.
Presenta una lunghezza di circa 5,30 ml ed una larghezza di circa 2,80 ml.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 52 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	3,50 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296

		Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 558, Categoria C6 Cl.4, Cons. 14,00 m ² , Superficie catastale Totale: 14,00 m ² mq Rendita € 31,81, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat.

A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra

		Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 559 Categoria C2, Cl.4, Cons. 4,00 m ² , Superficie catastale Totale: 4,00 m ² mq, Rendita € 10,74, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di

169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	1298	558		C6	4	14,00 m ²	Totale: 14,00 mq	31,81 €	Interrato - Posto Auto N° 25	No	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione della linea che individua l'accesso al bene per due lati.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 52 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	559		C2	4	4,00 m ²	Totale: 4,00 mq	10,74 €	Interrato - Cantina N° 12	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 51 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata ma non rappresenta i giusti confini.

PRECISAZIONI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in

sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non

rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.

- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognia con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore

rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.

- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.

- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.

- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.

- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso

al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	15785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****. La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****
Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso
NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da
presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di
Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso
prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la
Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello
F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile,
attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso
tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

**BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE
10,74 €**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei

beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004
·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)
TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004
·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato.

All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire

in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° 16066 riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal

momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 25, CAT. C/6, CONS. 14 M², PIANO S1, SUBALTERNO 558, RENDITA CATASTALE 31,81 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 52 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 12, CAT. C/2, CONS. 4 M², PIANO S1, SUBALTERNO 559, RENDITA CATASTALE 10,74 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.

e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €
- **Bene N° 47** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****, alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 46 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 13,00 m², Superficie Cat. 13,00 m², Rendita 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 21, Piano S1, Subalterno 551.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I

numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152,

Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 47 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 3,00 m², Superficie Cat. 3,00 m², Rendita 8,06 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 8, Piano Interrato, Subalterno 552.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 3,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

IL BENE N° 46 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 551 (Piano S1, N° 21), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 550), N° 2 cantine a Nord/Est (individuate dai subalterni 552 e 553), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

IL BENE N° 47 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 552 (Piano S1, N° 8), confina con: distacco con posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 554), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 553), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 551), area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 46 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso ed il posto auto realizzato in aderenza. Presenta una lunghezza di circa 5,05 ml ed una larghezza di circa 2,50 ml.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 47 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	2,50 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra

		Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 551, Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m ² Superficie catastale Totale: 13,00 m ² mq. Rendita € 29,54 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette

particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppreso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppreso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppreso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppreso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppreso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00 Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01

		Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 552 Categoria C2, Cl.4, Cons. 3,00 m ² , Superficie catastale Totale: 3,00 m ² mq, Rendita € 8,06, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	551		C6	4	13,00 m ²	Totale: 13,00 mq	29,54 €	Interrato - Posto Auto N° 21	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione delle linee che individuano l'accesso al bene ed il limite rispetto al posto auto adiacente.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 47 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	552		C2	4	3,00 m ²	Totale: 3,00 mq	8,06 €	Interrato - Cantina N° 8	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 46 e ricompreso nel suddetto

lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata.

PRECISAZIONI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di

manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE
8,06 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			

		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei

beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE
8,06 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del

Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con

comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognia mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognia è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 21, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 551, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 47 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 8, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 552, RENDITA CATASTALE
8,06 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni

del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 44 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 3,00 m², Superficie Cat. 3,00 m², Rendita 8,06 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 7, Piano Interrato, Subalterno 549.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 3,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo di piccole dimensioni ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia

mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione

residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107; Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 45 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 13,00 m², Superficie Cat. 13,00 m², Rendita 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 20, Piano S1, Subalterno 550.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE
8,06 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

IL BENE N° 44 - CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 549 (Piano S1, N° 7), confina con: distacco con posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 550), terrapieno a Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 521), cantina a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 522); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

IL BENE N° 45 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 550 (Piano S1, N° 20), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), N° 2 cantine a Sud/Ovest (individuate dai subalterni 522 e 549), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 551), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 44 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	2,50 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Bene n° 45 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso ed il posto auto realizzato in aderenza. Presenta una lunghezza di circa 5,05 ml ed una larghezza di circa 2,50 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 549, Categoria C2 Cl.4, Cons. 3,00 m ² , Superficie catastale Totale: 3,00 m ² mq Rendita € 8,06, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano

Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00, Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 550 Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m ² , Superficie catastale Totale: 13,00 m ² mq, Rendita € 29,54, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:
Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale
conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

**BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE
8,06 €**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	549		C2	4	3,00 m ²	Totale: 3,00 mq	8,06 €	Interrato - Cantina N° 7	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 45 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta.

L'accesso avviene tramite l'attraversamento, prima della superficie spettante al bene posto in aderenza e poi mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	550		C6	4	13,00 m ²	Totale: 13,00 mq	29,54 €	Interrato - Posto Auto N° 20	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione delle linee che individuano l'accesso al bene ed il limite rispetto al posto auto adiacente.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 44 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nel tramezzo che li separa materialmente.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBA 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata

sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

**BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €**

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la

raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al posto auto ricompreso nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Dalla superficie del suddetto bene è possibile raggiungere l'accesso alla cantina ricompresa nel medesimo lotto.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- IL PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- IL PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- IL PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- IL PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750

ASTE GIUDIZIARIE®		II	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****
La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	23/09/1994	33368	22099

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società esegutate è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la

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

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei
beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di
edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a
margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli
immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine
riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare
n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta
formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****
Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso
NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.
- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso

tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un

"PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state

realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89

(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità,

la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 7, CAT. C/2, CONS. 3 M², PIANO S1, SUBALTERNO 549, RENDITA CATASTALE 8,06 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 20, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 550, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €
- **Bene N° 42** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 41 - POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 13,00 m², Superficie Cat. 13,00 m², Rendita 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 15, Piano S1, Subalterno 546.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.J. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di

maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRA ALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 42 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,48 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 4, Piano Interrato, Subalterno 547.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno, in prossimità dell'accesso, è presente un pilastro. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

IL BENE N° 41 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 546 (Piano S1, N° 15), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 545), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 547), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

IL BENE N° 42 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 547 (Piano S1, N° 4), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 528), terrapieno a Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 546); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 41 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso ed il posto auto realizzato in aderenza. Presenta una lunghezza di circa 5,05 ml ed una larghezza di circa 2,50 ml.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Bene n° 42 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28, Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 546 Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m², Superficie catastale Totale: 13,00 m² mq, Rendita € 29,54, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 547 Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m ² Superficie catastale Totale: 8,00 m ² mq, Rendita € 21,48 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:
Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	546		C6	4	13,00 m ²	Totale: 13,00 mq	29,54 €	Interrato - Posto Auto N° 15	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione delle linee che individuano l'accesso al bene ed il limite rispetto al

posto auto adiacente.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 42 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano comunicanti tra loro mediante una porta posta nelle immediate vicinanze.

L'accesso alla cantina avviene mediante l'attraversamento della superficie spettante al presente immobile.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene; tra i dati indicati identificativi in essa rappresentati è stato erroneamente riportato un numero di subalterno diverso da quello effettivo, 545 anziché 546; verranno di seguito sottratti i costi necessari alla correzione materiale di detta imprecisione.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	547		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Interrato - Cantina N° 4	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 41 e ricompreso nel suddetto lotto, non sono tra loro direttamente comunicanti ma sono posti tra loro in aderenza.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata ma non rappresenta i giusti confini.

PRECISAZIONI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e

l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE
21,48 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:
le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa

664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M², PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			

02/04/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO,	14/07/2023	19391	16103

ASTE GIUDIZIARIE®	Notaio in Sora (Fr)			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI,	02/08/1994	10114	2506

		Notaio in Roma		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368 22099
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062 11799
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462 10740
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289 5849
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770 20764
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391 16103
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis **** - L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE
21,48 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rigito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 15, CAT. C/6, CONS. 13 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 546, RENDITA CATASTALE 29,54 €

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 42 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 4, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 547, RENDITA CATASTALE
21,48 €

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €
- **Bene N° 31** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha

riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****, alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 27 – POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/6, Cl 4, Superficie Cat. 17,00 m², Rendita 38,63 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 3, Piano S1, Subalterno 534.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 17,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra per due lati (necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali) e per i restanti due lati è delimitato, dal tramezzo che la separa dal locale cantina e dalla parete perimetrale del piano interrato. Le murature dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I

numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152,

Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 31 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 9,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 2, Piano Interrato, Subalterno 535.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Non sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata è stata autorizzata ad area di manovra, circostanza che riguarda anche il posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

IL BENE N° 27 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 534 (Piano S1, N° 3), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), locale di deposito a Nord (individuato dal subalterno 533), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 531), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE
24,17 €

IL BENE N° 31 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 535 (Piano S1, N° 2), confina con: distacco con area di manovra comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 514), terrapieno ad Ovest, posto auto a Sud (individuato dal subalterno 534); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 27 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio chiuso per due lati, dove sono presenti la partizione muraria perimetrale del piano ed il tramezzo che lo separa dal locale di deposito (cantina). Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo parte del perimetro del bene.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE
24,17 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 31 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00, Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01

		Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 25/01/2019 al 25/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 534 Categoria C6, Cl.4, Cons. 17,00 m ² , Superficie catastale Totale: 17,00 m ² mq, Rendita € 38,63, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00

		Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 535 Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² , Superficie catastale Totale: 9,00 m ² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte sopresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	534		C6	4	17,00 m ²	Totale: 17,00 mq	38,63 €	Interrato - Posto Auto N° 3	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2020 Pratica n. RM0037480 in atti dal 25/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13917.1/2020).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- - Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.
Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	535		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 2	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quanto realmente realizzato.

PRECISAZIONI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata

sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la

raccolta delle acque.

- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra

loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE
24,17 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI,	02/08/1994	10114	2506

		Notaio in Roma		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368 22099
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062 11799
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462 10740
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289 5849
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770 20764
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391 16103

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE
24,17 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rigito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse discordanze significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 3, CAT. C/6, CONS. 17 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 534, RENDITA CATASTALE 38,63 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 31 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 2, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 535, RENDITA CATASTALE
24,17 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €
- **Bene N° 34** - Cantina, assentita a posto auto, ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della

Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono

apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutate e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 30 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 17,00 m², Superficie Cat. 19,00 m², Rendita 45,65 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 3, Piano Interrato, Subalterno 511.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 19,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un quadrilatero, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata differisce sia dalla planimetria catastale presente sia da quanto rappresentato nel Permesso di costruire in variante del 2025. Si rileva presenza di umidità a ridosso delle pareti poste in aderenza a Viale Ungheria. Le murature del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma

Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale:

1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107; Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 34 - CANTINA assentita come POSTO AUTO COPERTO - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 16,00 m², Superficie Cat. 16,00 m², Rendita 42,97 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 11, Piano S1, Subalterno 538.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 16,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto non caratterizzati dalla presenza di elementi divisorii, mentre sull'altro lato corto, quello che individua l'ingresso, è presente un pilastro (elemento strutturale). Il Permesso di Costruire individua detta superficie come posto auto coperto e non come erroneamente "accatastato" a cantina; pertanto, il trasferimento riguarderà il cespite per come attualmente censito ma dovranno essere effettuate le opportune variazioni necessarie alla corretta attribuzione della giusta categoria catastale, che dovrà essere C/6 anziché C/2. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

IL BENE N° 30 - CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 511 (Piano S1, N° 3), confina con: distacco con area di manovra comune per i due lati da Ovest e Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 510), terrapieno ad Ovest e Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

IL BENE N° 34 - CANTINA assentita come POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 538 (Piano S1, N° 11), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 537), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 515), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 30 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da

tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.
L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.
La superficie ad esso materialmente assegnata non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata. In sede di accesso il cespite presentava una superficie lorda pari a 13,00 mq.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 34 - Cantina assentita a Posto Auto Coperto (Cat. C/2), Superficie commerciale	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONE AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio privo di tramezzature ed elementi divisorii ad eccezione dalla partizione muraria perimetrale che delimita il piano.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione lungo la restante parte che costituisce il perimetro del bene, la superficie assunta, in fase di determinazione della consistenza, è quella di progetto.

Non vi è coincidenza tra la superficie autorizzata e la destinazione catastale attribuita.

Trattasi di posto auto "accatastato" come cantina.

Si rileva la presenza di elementi strutturali verticali all'interno del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 06/06/2017 al 06/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 511 Categoria C2, Cl.4, cons. 17,00 m ² , Superficie catastale Totale: 19,00 m ² mq, Rendita € 45,65, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1 Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1 Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 538 Categoria C2, Cl.4, Cons. 16,00 m², Superficie catastale Totale: 16,00 mq, Rendita € 42,97, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del

2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	511		C2	4	17,00 m ²	Totale: 19,00 mq	45,65 €	Interrato - Cantina N° 3	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2018 Pratica n. RM0268563 in atti dal 06/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77732.1/2018).

- VARIAZIONE del 01/06/2017 Pratica n. RM0277003 in atti dal 06/06/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 62175.1/2017).

- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto nelle immediate vicinanze, individuato come BENE N° 34 e ricompreso nel suddetto lotto, non sono tra loro direttamente comunicanti.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 06/06/2017, associata alla cantina in oggetto, non coincide con quanto realmente realizzato; la stessa non rappresenta correttamente né i giusti confini né la reale consistenza.

Si dovrà procedere alla presentazione di una nuova planimetria dopo averne accertato la reale conformazione.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	538		C2	4	16,00 m ²	Totale: 16,00 mq	42,97 €	Interrato - Posto auto N° 11 da progetto	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alla demarcazione del perimetro, a terra, del bene.

La superficie catastale rappresentata nella planimetria del cespite, del 16/05/2019, non coincide con quella ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso; in quanto non sono state realizzate le tramezzature perimetrali.

Il cespite ha funzione di posto auto e non di cantina, come impropriamente censito.

Dovranno essere eseguite le opportune rettifiche volte alla corretta attribuzione della giusta categoria catastale (da C/2 a C/6) e della giusta superficie.

La planimetria catastale attribuisce al cespite la denominazione "CANTINA N° 31".

PRECISAZIONI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad

1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto proprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Sono presenti infiltrazioni d'acqua localizzate a ridosso della parete perimetrale.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, non facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti linee bianche di demarcazione a terra necessarie ad individuarne l'esatto perimetro e la reale consistenza attribuitagli.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/12/1972 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA

23/09/1994		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo	09/07/2015	9289	5849

		(Rm)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 164 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 13/04/2017 Reg. gen. 17232 - Reg. part. 11867

Quota: 1/1

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - **** Omissis ****

Notaio **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****CAPILLO S.R.L.

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: SONO COMPRESI CON IMAPPALI: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Preliminare di Compravendita trascritto, in data 13/04/2017, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato. L'atto riporta l'indicazione del subalterno 59 ma da verifiche effettuate trattasi del subalterno 538.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione

delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPENSE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità significative; riguardanti:

- Una diversa conformazione della superficie, dovuta all'avanzamento della parete perimetrale.
- Dette variazioni dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario a determinare l'attuale conformazione in virtù di quanto effettivamente autorizzato. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale

sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i., che ai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ"

relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultima planimetria differisce per i seguenti motivi:

- diversa superficie assegnata.

- trattasi di posto auto e non di cantina, come erroneamente accertata.

- la superficie complessiva è pari a 16,00 mq (6,50 x 2,40) m

Sarà necessario assegnare la giusta categoria al bene nel rispetto del Permesso di Costruire e delle condizioni previste nella Convenzione Edilizia stipulata con l'amministrazione Comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 30 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 3, CAT. C/2, CONS. 17 M², PIANO S1, SUBALTERNO 511, RENDITA CATASTALE 45,65 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 34 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 11, CAT. C/2, CONS. 16 M², PIANO S1, SUBALTERNO 538, RENDITA CATASTALE 42,97 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interrezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m², piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi

interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 3 - GARAGE, AUTORIMESSA - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 20,00 m², Superficie Cat. 20,00 m², Rendita 45,45 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 3, Piano S1, Subalterno 561.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito ad autorimessa, individuato da una superficie catastale pari a 20,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala che dal vano ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio individuato all'interno di tre pareti che lo circoscrivono. L'attuale conformazione del bene non corrisponde con la superficie ad esso assegnata nel titolo amministrativo edilizio, lo stesso appare di dimensioni ridotte. La superficie sottratta al BENE N° 3 è stata impropriamente utilizzata per la realizzazione di due cantine poste in aderenza al box auto e provviste di ingressi indipendenti; le stesse verranno ricomprese nel presente lotto al solo scopo di ripristinare la condizione legittimata mediante interventi edili volti alla definizione/costituzione di un'unica autorimessa. Il cespite è privo di serranda e l'accesso avviene liberamente dall'area di manovra, in prossimità di uno dei pilastri. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di

forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro:

303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 4 - CANTINA da trasformare in autorimessa - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,48 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 35, Piano S1, Sub 562.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina ma assentita ad autorimessa, con una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini.

L'immobile è provvisto di ingresso, ha una propria autonomia funzionale ed è stato impropriamente realizzato sulla superficie spettante esclusivamente all'autorimessa (BENE N° 3). Le pareti che lo delimitano dovranno essere demolite al solo scopo di ripristinare la condizione legittimata, che prevede l'esistenza della sola autorimessa, da ottenere mediante la fusione dei cespiti denominati BENI N° 3, 4 e 5.

L'area antistante l'ingresso è censita come B.C.N.C. distinto dal sub 519.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognia mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 5 - CANTINA da trasformare in autorimessa - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 12,00 m², Superficie Cat. 12,00 m², Rendita 32,23 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 36, Piano S1, Subalterno 563.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina ed assentita ad autorimessa, con una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica irregolare, simile ad un trapezio delimitato da tramezzature che ne individuano i confini.

L'immobile è provvisto di ingresso, ha una propria autonomia funzionale ed è stato impropriamente realizzato

sulla superficie spettante esclusivamente all'autorimessa (BENE N° 3). La parete che lo separa dal BENE N° 4 dovrà essere demolita al solo scopo di ripristinare la condizione legittimata, che prevede l'esistenza della sola autorimessa, da ottenere mediante la fusione dei cespiti denominati BENI N° 3, 4 e 5.

Una delle partizioni murarie che ne delimitano la consistenza, precisamente quella orientata ad Est, è provvista di vano murario prospettico, non autorizzato nel Permesso di Costruire in variante. L'area antistante l'ingresso è censita come B.C.N.C. distinto dal sub 519.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a

Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

IL BENE N° 3 – GARAGE, AUTORIMESSA (Cat. C/6), distinta dalla P.lla 1298 sub 561 (Piano S1, interno 3), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 562), posto auto e cantina a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 576 e 577), Terrapieno a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

IL BENE N° 4 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 562 (Piano S1, N° 35), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 563), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 561), Terrapieno a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

IL BENE N° 5 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 563 (Piano S1, N° 36), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), terrapieno a Sud e ad Est, cantina ad Ovest (individuata dal subalterno 562), Terrapieno a Sud e ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 3 - Garage, autorimessa (Cat. C/6), Superficie commerciale	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo uno spazio chiuso per tre lati.

I due lati lunghi sono individuati dalla presenza di tramezzature e pareti verticali, mentre sui due lati corti sono presenti rispettivamente l'accesso e la partizione muraria perimetrale del piano.

L'ingresso è privo di serranda basculante che lo rende facilmente accessibile.

La superficie catastale assegnata e la conformazione attribuita al bene non corrispondono con quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante.

Data l'attuale conformazione il cespite è assimilabile ad un posto auto coperto.

L'autorimessa avrebbe dovuto avere dimensioni superiori, pari a circa 40,00 mq, ma la realizzazione delle due cantine poste in aderenza ne ha ridotto la consistenza.

Le due cantine presenti sono distinte con i subalterni 562 e 563 e verranno ricomprese nel suddetto lotto, al solo scopo di poter ripristinare la condizione legittimata.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 4 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive aperture verso l'esterno.

L'ambiente è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra (B.C.N.C. distinto dal subalterno 519). Il cespite è stato realizzato all'interno di parte della superficie spettante all'autorimessa posta in aderenza; pertanto, dovranno essere eseguiti interventi volti al ripristino della condizione autorizzata.

La superficie verrà valutata secondo la sua reale destinazione, come autorimessa.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 5 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie.

L'ambiente è provvisto di finestre che si sviluppano lungo la parete perimetrale posta a contatto con il terreno.

L'ingresso è raggiungibile mediante la porta realizzata in aderenza all'area di manovra (B.C.N.C. distinto dal subalterno 519).

Il cespite insiste all'interno di parte della superficie spettante all'autorimessa posta in aderenza; pertanto, dovranno essere eseguiti interventi volti al ripristino della condizione autorizzata.

La superficie verrà valutata secondo la sua reale destinazione, come autorimessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No

Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/09/2016 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 561, Categoria C6 Cl.4, Cons. 20,00 m ² , Superficie catastale Totale: 20,00 mq Rendita € 45,45, Piano Primo, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:
Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; entrambi risultano censiti dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00

		Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 31/01/2018 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 562 Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m ² , Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:
Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale
conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA
CATASTALE 32,23 €**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1 Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No

Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 31/01/2018 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 563 Categoria C2, Cl.4, Cons. 12,00 m ² , Superficie catastale Totale: 12,00 mq, Rendita € 32,23, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	561		C6	4	20,00 m ²	Totale: 20,00 mq	45,45 €	Primo - Interno N° 3	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni 34, 504, 512, 520, 526, 527 e 533.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Non sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 16/05/2019.

L'immobile ha però assunto una conformazione differente rispetto a quella effettivamente autorizzata.

Il cespite, in sede di accesso, è risultato di dimensioni inferiori ed è apparso caratterizzato da una conformazione differente. la superficie sottratta è stata utilizzata per la realizzazione di due cantine poste in aderenza. Sarà necessario procedere alla demolizione delle partizioni murarie che delimitano le due cantine al fine di assegnare al bene la sua reale consistenza. I costi da sostenere per gli interventi di demolizione e per la

variazione catastale con software DOCFA verranno sottratti dal valore di stima.
La planimetria non rappresenta correttamente i confini presenti.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	562		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Primo, Cantina N° 35	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra il reale stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con la sua reale destinazione d'uso.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al bene, non corrisponde con quanto rilevato in sede di accesso. La superficie utilizzata per la realizzazione di detto immobile è stata impropriamente sottratta a quella destinata all'autorimessa posta in aderenza (Subalterno 561); pertanto le partizioni murarie che lo costituiscono dovranno essere rimosse per ripristinare la reale conformazione del bene originario.

L'autorimessa e le due cantine impropriamente realizzate dovranno essere trasformate in un unico bene destinato ad autorimessa. I N° 3 cespiti sono stati ricompresi nel medesimo lotto.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Catasto fabbricati (CF)											

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	563		C2	4	12,00 m ²	Totale: 12,00 mq	32,23 €	Primo, Cantina N° 36	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra il reale stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con la sua reale destinazione d'uso.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al bene, non corrisponde con quanto rilevato in sede di accesso. La superficie utilizzata per la realizzazione di detto immobile è stata impropriamente sottratta a quella destinata all'autorimessa posta in aderenza (Subalterno 561); pertanto le partizioni murarie che lo costituiscono dovranno essere rimosse per ripristinare la reale conformazione del bene originario.

L'autorimessa e le due cantine impropriamente realizzate dovranno essere trasformate in un unico bene destinato ad autorimessa. I N° 3 cespiti sono stati ricompresi nel medesimo lotto.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il

Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto proprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.

- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.

- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.

- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.

- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".

- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.

- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.

- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.

- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".

- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di

Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del
**** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.

- Non sono stati ultimati i lavori necessari a trasformare il cespite da posto auto coperto ad autorimessa (box auto).

- Lo stato conservativo è discreto e necessita di lavori di completamento e di adeguamento.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile, funzionale al proprio scopo ed impropriamente adibito a cantina.

- La superficie che lo caratterizza è assentita ad autorimessa.

- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- La porta di accesso è provvista di apertura superiore che consente l'areazione dell'unico vano che costituisce il cespite.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile, funzionale al proprio scopo ed impropriamente adibito a cantina.

- La superficie che lo caratterizza è assentita ad autorimessa.

- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- La porta di accesso è provvista di apertura superiore che consente l'areazione dell'unico vano che costituisce il cespite.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.

- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.

- L'ambiente è provvisto di apertura muraria prospettica non autorizzata.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513 e 519 individuano il percorso carrabile e le aree di manovra posto al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513 e 519 individuano il percorso carrabile e le aree di manovra posto al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513 e 519 individuano il percorso carrabile e le aree di manovra poste al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	24/10/1973	5885	5223

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI

RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili: **** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- La Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta in data 25/09/2024 ha come soggetto contro la Società **** Omissis ****, la nota estrapolata non rappresenta l'indicazione degli immobili.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- La Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta in data 25/09/2024 ha come soggetto contro la Società **** Omissis ****, la nota estrapolata non rappresenta l'indicazione degli immobili.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- La Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta in data 25/09/2024 ha come soggetto contro la Società **** Omissis ****, la nota estrapolata non rappresenta l'indicazione degli immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società SIVA - Immobiliare Vania Prima a r.l. come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità riguardanti:

- La diversa conformazione volumetrica del bene.

- Una diversa superficie assegnata.

- Un improprio frazionamento che ha originato le due cantine poste in aderenza.

Dovranno essere rimosse le partizioni murarie che definiscono lo "spazio" destinato alle cantine, individuate nei BENI N° 4 e 5; al fine di "restituire" la giusta consistenza spettante al BENE N° 3.

Il LOTTO in oggetto è composto dai seguenti cespiti, denominati: BENI N° 3 (Autorimessa), 4 (Cantina) e 5 (Cantina).

Al bene in oggetto dovrà essere "riassegnata" la consistenza originaria per come previsto nel Permesso di Costruire in variante. Sarà necessario presentare un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; volto a ripristinare la situazione assentita, oltre la

variazione catastale necessaria all'aggiornamento planimetrico dell'autorimessa ed alla conseguenziale soppressione dei due immobili destinati a cantine. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune

come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i., che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- La cantina occupa una superficie spettante all'immobile posto in aderenza e destinato ad autorimessa (BENE N° 3).

- Il cespite è stato ottenuto a seguito di un improprio frazionamento eseguito mediante la realizzazione di pareti divisorie poste sulla superficie di pertinenza di un altro bene.

Dovranno essere rimosse le partizioni murarie realizzate nella superficie spettante all'autorimessa al fine di "restituire" la giusta consistenza spettante al BENE N° 3.

Il LOTTO in oggetto è composto dai seguenti cespiti, denominati: BENI N° 3 (Autorimessa), 4 (Cantina) e 5 (Cantina).

Sarà necessario presentare un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; volto a ripristinare la situazione assentita, oltre la variazione catastale necessaria all'aggiornamento planimetrico dell'autorimessa ed alla conseguenziale soppressione dei due immobili destinati a cantine, tra i quali figura il bene oggetto della presente relazione di stima. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a ****

Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTUZIONE).
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte

del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- La cantina occupa una superficie spettante all'immobile posto nelle immediate vicinanze e destinato ad autorimessa (BENE N° 3).
- Il cespite è stato ottenuto a seguito di un improprio frazionamento eseguito mediante la realizzazione di pareti divisorie poste sulla superficie di pertinenza di un altro bene.

Dovranno essere rimosse le partizioni murarie realizzate nella superficie spettante all'autorimessa al fine di "restituire" la giusta consistenza spettante al BENE N° 3.

Il LOTTO in oggetto è composto dai seguenti cespiti, denominati: BENI N° 3 (Autorimessa), 4 (Cantina) e 5 (Cantina). Sarà necessario presentare un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; volto a ripristinare la situazione assentita, oltre la variazione catastale necessaria all'aggiornamento planimetrico dell'autorimessa ed alla conseguenziale soppressione dei due immobili destinati a cantine, tra i quali figura il bene oggetto della presente relazione di stima. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO GARAGE N° 3, CAT. C/2, CONS. 20 M², PIANO S1, SUBALTERNO 561, RENDITA CATASTALE 45,45 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interessa del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri

condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 35, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 562, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 36, CAT. C/2, CONS. 12 M², PIANO S1, SUBALTERNO 563, RENDITA CATASTALE 32,23 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Cat. F/1, Cons. 33 m², piano T-S1, Subalterno 524, Rendita Catastale - €



Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturata, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro

sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Sono presenti tubazioni, raccordi e componenti da completare e da raccordare.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei

titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 8 – AREA URBANA SCOPERTA - Categoria F/1, Consistenza 33,00 m².

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Piani N° T-S1, Subalterno 524.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente F/1, riguarda le due porzioni laterali che costituiscono la rampa di accesso carrabile che collega la quota stradale di Viale Ungheria agli immobili posti all'interno del piano interrato del fabbricato. La restante porzione della rampa, quella centrale, oltre l'area di manovra che si sviluppa lungo gran parte del piano sono identificate con lo stesso numero di subalterno (B.C.N.C. distinto dal sub 513). Dette porzioni "laterali" sviluppano complessivamente una superficie pari a 33,00 m² e si trovano in aderenza alle due pareti perimetrali della struttura, circostanza rappresentata nell'elaborato planimetrico. Non sono presenti confini materiali che ne consentono la corretta identificazione, la superficie risulta pavimentata da materiale cementizio e la consistenza che le caratterizza riguarda una parte della rampa. Lungo i lati esterni di detta superficie sono presenti zone destinate all'alloggiamento di contatori. Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti il frazionamento della rampa in più porzioni, l'attuale divisione è presente solo "catastalmente" dove risulta suddivisa in tre "fasce" che insieme formano un unicum indistinto ed indiviso che caratterizza il percorso carrabile di accesso al piano interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis **** ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 8 - AREA URBANA (Cat. F/1), distinta dalla P.lla 1298 sub 524 (Piani T-S1) confina con: residua porzione della rampa di accesso e dell'area di manovra (individuate come B.C.N.C. dal subalterno 513), particella adiacente (individuata dal numero 429), Viale Ungheria, partizione muraria che delimita il fabbricato a Nord; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 8 - Area urbana (Cat. F/1), Superficie commerciale	33,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	0,00 m	Terra - Interrato
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI

La superficie che costituisce l'area in oggetto non è facilmente individuabile nella sua totalità in quanto priva di linee di demarcazione e di confini materializzati.

Il cespite riguarda le due superfici, caratterizzate da una conformazione lunga e stretta, che fiancheggiano la rampa lungo il suo intero tratto.

Sono poste a ridosso delle pareti perimetrali che definiscono l'accesso al livello interrato.

Trattasi di una porzione di un bene comune a più unità immobiliari, il cui frazionamento si rileva solo in ambito catastale, l'intera superficie non è stata oggetto di frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31

		Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 09/07/2015 al 09/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 524, Categoria F1, Cons. 33,00 m ² , Piano Terra – Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq)

e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; entrambi risultano censiti dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	524		F1		33,00 m ²			Terra - Interrato	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, ottenuta però da un improprio frazionamento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 08/10/2018 Pratica n. RM0442264 in atti dal 09/10/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 129523.1/2018).

- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

ORIGINATO DAI PRECEDENTI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298 - Subalterni diversi.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE

Il cespite è individuabile nell'elaborato planimetrico ed è censito con un proprio subalterno.

Trattasi di area adiacente, per due lati, alla rampa che consente il raggiungimento del piano interrato.

Le due porzioni che la caratterizzano sono parte integrante di un cespite destinato ad un utilizzo comune.

Sono presenti, all'interno della superficie ad esso spettante, nicchie e partizioni murarie, realizzate per l'alloggiamento di contatori e centraline.

Il bene riguarda un'area di pertinenza comune ed insieme alla parte residuale della rampa costituiscono un unicum indistinto ed indiviso che non è stato oggetto di un frazionamento autorizzato.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società esecutate hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso parzialmente ultimato, rifinito ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Trattasi di una porzione della rampa carrabile che consente il raggiungimento dell'accesso al piano interrato.
- All'interno di detta superficie sono presenti componenti impiantistiche.
- Lo stato conservativo è apparso normale, necessita di interventi di manutenzione e di completamento.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti disposti all'interno dello stesso corpo di fabbrica riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano il seguente subalterno:

- 513 che individua il percorso carrabile posto tra le due porzioni che costituiscono il bene in oggetto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

• Contro **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- La Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta in data 25/09/2024 ha come soggetto contro la Società **** Omissis ****, la nota estrapolata non rappresenta l'indicazione degli immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

• Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

• Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

• Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del

Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognia mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognia è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- La rampa è stata autorizzata come un "corpo" unico.

- La superficie assegnata al bene in oggetto è stata determinata solo a seguito di una variazione catastale; non sono state reperite richieste di frazionamento (titoli autorizzativi).

- L'area, di cui il bene è parte integrante, è stata autorizzata come unica porzione a servizio del fabbricato.

Circostanza dovuta ad un "improprio" frazionamento catastale, eseguito in totale difformità dal Permesso di Costruire in Variante. L'immobile risulta attualmente identificato come area urbana che caratterizza una porzione della rampa di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato.

Trattandosi di una porzione di un bene più grande, concepito per assolvere ad un utilizzo comune, lo stesso appare di difficile commerciabilità, salvo diverse disposizioni presenti nel regolamento di condominio (non

acquisito) ed eventuali modifiche da apportare alla porzione del fabbricato in oggetto, previo consenso di tutti i soggetti coinvolti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m², piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €
- **Bene N° 38** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m², piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturata, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in

direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 6 – CANTINA realizzata su area di manovra - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,48 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 37, Piano S1, Subalterno 564. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina, con una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini. La cantina è provvista di una propria autonomia funzionale, si sviluppa lungo un ambiente unico ed è accessibile dall'ingresso indipendente posto in aderenza al B.C.N.C. censito con il sub 519. L'immobile è stato impropriamente realizzato sulla superficie destinata ad area di manovra, in totale difformità da quanto autorizzato con il Permesso di Costruire del 2015. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che

fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km²,

Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 7 - CANTINA realizzata su area di manovra - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 10,00 m², Superficie Cat. 10,00 m², Rendita 26,86 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 38, Piano S1, Subalterno 565. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibito a cantina, individuata da una superficie catastale pari a 10,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini. La cantina è provvista di una propria autonomia funzionale, si sviluppa lungo un ambiente unico ed è accessibile dall'ingresso indipendente posto in aderenza al B.C.N.C. censito con il sub 519. L'immobile è stato impropriamente realizzato sulla superficie destinata ad area di manovra, in totale difformità da quanto autorizzato con il Permesso di Costruire del 2015. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno

di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298,

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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognia mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 38 - CANTINA realizzata su area di manovra - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 9,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 32, Piano Interrato, Subalterno 543. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Non sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata è stata autorizzata ad area di manovra, circostanza che riguarda anche il posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto;

per tanto, dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della condizione "assentita". Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circoscrive e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è

stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 39 - POSTO AUTO COPERTO realizzato su area di manovra - Categoria C/6, Cl 4, Consistenza 21,00 m², Superficie Cat. 21,00 m², Rendita 47,72 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N°

91), Posto Auto N° 38, Piano S1, Subalterno 544.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 21,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata è stata autorizzata ad area di manovra, circostanza che riguarda anche il posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; pertanto, dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della condizione "assentita". Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

IL BENE N° 6 - CANTINA realizzata all'interno dell'area di manovra (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 564 (Piano S1, N° 37), confina con: distacco con area di manovra comune a Sud e ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), cantina a Nord (individuata dal subalterno 565), terrapieno ad Est; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

IL BENE N° 7 - CANTINA realizzata all'interno dell'area di manovra (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 565 (Piano S1, N° 38), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 579), terrapieno ad Est, cantina a Sud (individuata dal subalterno 564); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

IL BENE N° 38 - CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 543 (Piano S1, N° 32), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 544), terrapieno a Sud/Est e Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

IL BENE N° 39 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 544 (Piano S1, N° 38), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 543), posto auto a Nord/Est (individuata dal subalterno 545), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 6 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno del fabbricato. L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra (B.C.N.C. distinto dal subalterno 519). Il cespite è stato realizzato all'interno di parte della superficie destinata ad area comune. La superficie verrà valutata secondo la sua reale destinazione.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 7 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno del fabbricato.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra (B.C.N.C. distinto dal subalterno 519). Il cespite è stato realizzato all'interno di parte della superficie destinata ad area comune. La superficie verrà valutata secondo la sua reale destinazione.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 38 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

La superficie ad esso assegnata è stata autorizzata come area di manovra.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 39 - Posto Auto Coperto (Cat. C/6), Superficie commerciale	20,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo due lati occupati da tramezzature che lo separano materialmente anche dalla cantina posta in aderenza (ricompresa nella consistenza del suddetto lotto) e dai cespiti posti in aderenza.

Non sono presenti linee bianche di demarcazione che individuano l'area di accesso ed il posto auto realizzato in aderenza. Presenta una lunghezza di circa 5,20 ml ed una larghezza di circa 4,00 ml.

La superficie ad esso assegnata è stata autorizzata come area di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216

		Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 31/01/2018 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 564 Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m ² Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 31/01/2018 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 565 Categoria C2, Cl.4, Cons. 10,00 m², Superficie catastale Totale: 10,00 mq, Rendita € 26,86, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:
Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale
conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

**BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE
24,17 €**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No

Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 543 Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² , Superficie catastale Totale: 9,00 m ² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale

conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 544 Categoria C6, Cl.4, Cons. 21,00 m ² , Superficie catastale Totale: 21,00 m ² mq, Rendita € 47,72, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	564		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Primo, Cantina N° 37	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con la sua reale destinazione d'uso.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al bene, non corrisponde con quanto rilevato in sede di accesso. La superficie utilizzata per la realizzazione di detto immobile è stata impropriamente sottratta da quella destinata ad area di manovra, le pareti che la costituiscono dovranno essere rimosse per ripristinare la reale funzione dell'area su cui è stato realizzato.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	565		C2	4	10,00 m ²	Totale: 10,00 mq	26,86 €	Primo, Cantina N° 38	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE

La categoria catastale assegnata al bene non corrisponde con la sua reale destinazione d'uso.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al bene, non corrisponde con quanto rilevato in sede di accesso. La superficie utilizzata per la realizzazione di detto immobile è stata impropriamente sottratta da quella destinata ad area di manovra, le pareti che la costituiscono dovranno essere rimosse per ripristinare la reale funzione dell'area su cui è stato realizzato.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	543		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 32	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 39 e ricompreso nel suddetto lotto, non sono tra loro direttamente comunicanti ma sono posti tra loro in aderenza.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata ma non rappresenta i giusti confini.

Il cespite insiste all'interno di una superficie destinata ad area di manovra.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	544		C6	4	21,00 m ²	Totale: 21,00 mq	47,72 €	Interrato - Posto Auto N° 38	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Non sono presenti linee di demarcazione a terra che individuano l'accesso al bene ed il limite rispetto al posto auto adiacente.

Il bene in oggetto insieme a quello posto in aderenza, individuato come BENE N° 38 e ricompreso nel suddetto lotto, risultano posti in aderenza e provvisti di ingressi posti lungo l'area di manovra.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata al posto auto in oggetto, rappresenta la consistenza del bene attribuitagli dallo spazio che occupa nel piano interrato.

Al cespite, destinato a posto auto, è stata attribuita una destinazione d'uso differente rispetto a quella rappresentata nel Permesso di Costruire in variante.

Il cespite insiste all'interno di una superficie destinata ad area di manovra.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da

superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.

- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognatura con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
 PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di

Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile, non funzionale al proprio scopo ed impropriamente adibito a cantina.
- La superficie che lo caratterizza è assentita ad area di manovra.
- Al di sopra della porta di accesso è presente un'apertura che consente l'areazione dell'ambiente.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile, non funzionale al proprio scopo ed impropriamente adibito a cantina.
- La superficie che lo caratterizza è assentita ad area di manovra.
- Al di sopra della porta di accesso è presente un'apertura che consente l'areazione dell'ambiente.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e non funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- La superficie che costituisce il bene è stata rappresentata come area di manovra all'interno dell'ultimo titolo amministrativo rilasciato.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e non funzionale al proprio scopo.
- Non sono presenti le linee di demarcazione che individuano l'accesso ed il confine con il posto auto vicino.
- La superficie che costituisce il bene è stata rappresentata come area di manovra all'interno dell'ultimo titolo amministrativo rilasciato.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513 e 519 individuano il percorso carrabile e le aree di manovra posto al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.
- Il cespite in oggetto insiste all'interno di un'area comune.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513 e 519 individuano il percorso carrabile e le aree di manovra posto al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.
- Il cespite in oggetto insiste all'interno di un'area comune.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.
- Il cespite in oggetto insiste all'interno di un'area comune.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.
- Il cespite in oggetto insiste all'interno di un'area comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE
21,48 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA
CATASTALE 26,86 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE
24,17 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE
21,48 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA
CATASTALE 26,86 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa

664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO,
INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE
21,48 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	24/10/1973	5885	5223

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012			45062	11799
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012			15462	10740
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****			ASTE GIUDIZIARIE® ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764

Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: - **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223

Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a

ASTE GIUDIZIARIE

margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

ASTE GIUDIZIARIE

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.
- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.
- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.
- La Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta in data 25/09/2024 ha come soggetto contro la Società **** Omissis ****, la nota estrapolata non rappresenta l'indicazione degli immobili.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/05/2017 grava su aree comuni.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- La Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta in data 25/09/2024 ha come soggetto contro la Società **** Omissis ****, la nota estrapolata non rappresenta l'indicazione degli immobili.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili: **** Omissis ****.
- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.
- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/05/2017 grava su aree comuni.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità,

la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- La cantina occupa una superficie spettante ad un'area di manovra di natura comune.

- Non era prevista la costruzione di una cantina nel titolo edilizio rilasciato.

- Il cespite è stato ottenuto mediante la realizzazione di partizioni murarie.

Circostanza dovuta all'improprio frazionamento di una zona del piano interrato concepita come area di manovra ma adibita a cantine, in totale difformità dal Permesso di Costruire in Variante che attribuisce al suddetto spazio un utilizzo "condiviso". La superficie assegnata al BENE N° 6 ha assunto una conformazione definita, un proprio identificativo catastale, una propria consistenza ed un utilizzo diverso rispetto a quello originariamente attribuitogli.

L'immobile identificato come cantina risulta però autorizzato come area comune, pertanto di difficile commerciabilità, salvo diverse disposizioni presenti nel regolamento di condominio (non acquisito) ed eventuali modifiche da apportare al numero di unità presenti nel fabbricato, previo consenso di tutti i soggetti coinvolti.

Si dovrà quindi procedere con la demolizione delle pareti che delimitano i confini del cespite, con la soppressione dell'identificativo catastale che lo distingue e la successiva assegnazione della corretta destinazione, verosimilmente più assimilabile ad un B.C.N.C.

Le modifiche dovranno essere supportate dalla presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario ad autorizzare il ripristino

della situazione assentita. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come la spesa da riguardante gli interventi di demolizione da eseguire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione

dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- La cantina occupa una superficie spettante ad un'area di manovra di natura comune.
- Non era prevista la costruzione di una cantina nel titolo edilizio rilasciato.
- Il cespite è stato ottenuto mediante la realizzazione di partizioni murarie.

Circostanza dovuta all'improprio frazionamento di una zona del piano interrato concepita come area di manovra ma adibita a cantine, in totale difformità dal Permesso di Costruire in Variante che attribuisce al suddetto spazio un utilizzo "condiviso". La superficie assegnata al BENE N° 7 ha assunto una conformazione definita, un proprio identificativo catastale, una propria consistenza ed un utilizzo diverso rispetto a quello originariamente attribuitogli.

L'immobile identificato come cantina risulta però autorizzato come area comune, pertanto di difficile commerciabilità, salvo diverse disposizioni presenti nel regolamento di condominio (non acquisito) ed eventuali modifiche da apportare al numero di unità presenti nel fabbricato, previo consenso di tutti i soggetti coinvolti.

Si dovrà quindi procedere con la demolizione delle pareti che delimitano i confini del cespite, con la soppressione dell'identificativo catastale che lo distingue e la successiva assegnazione della corretta destinazione, verosimilmente più assimilabile ad un B.C.N.C.

Le modifiche dovranno essere supportate dalla presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario ad autorizzare il ripristino della situazione assentita. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come la spesa da riguardante gli interventi di demolizione da eseguire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- La cantina occupa una superficie spettante ad un'area di manovra di natura comune.
- Non era prevista la realizzazione di una cantina nel titolo edilizio rilasciato.
- Il cespite è stato ottenuto a seguito di un improprio frazionamento.

Circostanza dovuta all'improprio frazionamento di una zona del piano interrato concepita come area di manovra ma adibita a cantina, in totale difformità dal Permesso di Costruire in Variante che attribuisce al suddetto spazio un utilizzo "condiviso". La superficie assegnata al BENE N° 38 ha assunto una conformazione definita, un proprio identificativo catastale, una propria consistenza ed un utilizzo diverso rispetto a quello originariamente attribuitogli.

L'immobile identificato come cantina risulta però autorizzato come area comune, pertanto di difficile commerciabilità, salvo diverse disposizioni presenti nel regolamento di condominio (non acquisito) ed eventuali modifiche da apportare al numero di unità presenti nel fabbricato, previo consenso di tutti i soggetti coinvolti. L'area su cui insiste l'immobile, seppur catastalmente in parte censita come cantina (Categoria C/2), si trova nelle immediate vicinanze della scala, mai realizzata, che avrebbe dovuto mettere in diretta comunicazione il piano interrato con il piano terra. Si dovrà quindi procedere con la demolizione delle pareti che delimitano i confini del cespite, la soppressione del dato identificativo attribuitogli e la successiva assegnazione della corretta destinazione catastale che riguarderà molto probabilmente l'aumento della consistenza del B.C.N.C. attualmente identificato con il subalterno 513. Le modifiche dovranno essere supportate dalla presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario ad autorizzare il ripristino della situazione assentita. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come la spesa da riguardante gli interventi di demolizione da eseguire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89
(CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M²,
PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- Il posto auto occupa una superficie spettante ad un'area di manovra di natura comune.

- Non era prevista la realizzazione di una cantina nel titolo edilizio rilasciato.

- Il cespite è stato ottenuto a seguito di un improprio frazionamento.

Circostanza dovuta all'improprio frazionamento di una zona del piano interrato concepita come area di manovra ma adibita a posto auto, in totale difformità dal Permesso di Costruire in Variante che attribuisce al suddetto spazio un utilizzo "condiviso". La superficie assegnata al BENE N° 39 ha assunto una conformazione definita, un proprio identificativo catastale, una propria consistenza ed un utilizzo diverso rispetto a quello originariamente attribuitogli.

L'immobile identificato come posto auto risulta però autorizzato come area comune, pertanto di difficile commerciabilità, salvo diverse disposizioni presenti nel regolamento di condominio (non acquisito) ed eventuali modifiche da apportare al numero di unità presenti nel fabbricato, previo consenso di tutti i soggetti

coinvolti. L'area su cui insiste l'immobile, seppur catastalmente in parte censita come posto auto (Categoria C/6), si trova nelle immediate vicinanze della scala, mai realizzata, che avrebbe dovuto mettere in diretta comunicazione il piano interrato con il piano terra. Si dovrà quindi procedere con la demolizione delle pareti che delimitano i confini del cespite, la soppressione del dato identificativo attribuitogli e la successiva assegnazione della corretta destinazione catastale che riguarderà molto probabilmente l'aumento della consistenza del B.C.N.C. attualmente identificato con il subalterno 513. Le modifiche dovranno essere supportate dalla presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; necessario ad autorizzare il ripristino della situazione assentita. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di seguito determinato, come la spesa da riguardante gli interventi di demolizione da eseguire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 37, CAT. C/2, CONS. 8 M², PIANO S1, SUBALTERNO 564, RENDITA CATASTALE 21,48 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 38, CAT. C/2, CONS. 10 M², PIANO S1, SUBALTERNO 565, RENDITA CATASTALE 26,86 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec

all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 38 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 91, EDIFICIO UNICO, INTERNO CANTINA N° 32, CAT. C/2, CONS. 9 M², PIANO S1, SUBALTERNO 543, RENDITA CATASTALE 24,17 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE UNGHERIA N° 89 (CATASTALMENTE N° 91), EDIFICIO UNICO, INTERNO POSTO AUTO N° 38, CAT. C/6, CONS. 21 M², PIANO S1, SUBALTERNO 544, RENDITA CATASTALE 47,72 €

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interesse del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 11 m², piano S1, Subalterno 42, Rendita Catastale 29,54 €



ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®
vigente, all'interno

all'interno
completamente
in linea"

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 14 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 11,00 m², Superficie Cat. 11,00 m², Rendita 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Cantina N° 23, Piano S1, Subalterno 42. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a cantina, individuata da una superficie catastale pari a 11,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini. L'accesso avviene mediante la porta metallica provvista di apertura superiore che consente l'areazione dell'unico ambiente che caratterizza il bene in oggetto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Trapani Giuseppe; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****); la stessa era già proprietaria dell'area oggetto di successiva edificazione per atto di trasferimento della sede sociale (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Adolfo De Renzi; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 14 – CANTINA (Cat. C/2), distinto dalla P.lla 1298 sub 42 (Piano S1, N° 23), confina con: distacco con area di manovra comune per tre lati ad Est, Ovest e Sud (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 41); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 14 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00

		Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 12/05/2015 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 42, Categoria C2, Cl.4, Cons. 11,00 m ² Superficie catastale Totale: 11,00 mq Rendita € 29,54, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	42		C2	4	11,00 m ²	Totale: 11,00 mq	29,54 €	Primo, Cantina N° 23	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/05/2019 Pratica n. RM0235191 in atti dal 22/05/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 69713.1/2019).
- VARIAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. RM0316093 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE, FUS.NE, DEMOL. E RICOSTR. (n. 83335.1/2015).
- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.
- Atto del 21/03/2012 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 45062 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10740.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/04/2012.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

Parte della superficie è occupata da elementi strutturali (pilastro).

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società esegutate hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, necessita di interventi di manutenzione che riguardano aspetti comuni a vari immobili.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate.

Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.
 ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.
 VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.
 VANO ASCENSORE: presente.
 IMPIANTO TERMICO: centralizzato
 DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.
 PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
 AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì
 SOFFITTE: no
 SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il

31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

• Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

• Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

• Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e

successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle

parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che le planimetrie presentano aspetti tra loro coincidenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interrezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.



- **Bene N° 36** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 28, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 541, Rendita Catastale 13,43 €



ASTE GIUDIZIARIE®

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati

nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e

poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 36 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 5,00 m², Superficie Cat. 5,00 m², Rendita 13,43 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 28, Piano Interrato, Subalterno 541.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza e la corretta fruibilità. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 36 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 541 (Piano S1, N° 28), confina con: distacco con area di manovra comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 530), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 515), cantina ad Ovest (individuata dal subalterno 517); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 36 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal corridoio comune, distinto come B.C.N.C. al sub 518. La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata. Il pilastro presente all'interno del bene ne condiziona la corretta fruibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 06/06/2017 al 06/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 541 Categoria C2, Cl.4, Cons. 5,00 m ² , Superficie catastale Totale: 5,00 mq, Rendita € 13,43, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte sopresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	541		C2	4	5,00 m ²	Totale: 5,00 mq	13,43 €	Interrato - Cantina N° 28	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI

FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

Parte della superficie è occupata da elementi strutturali (pilastro).

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quanto realmente realizzato ma non rappresenta i giusti confini.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad

1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- La superficie interna è occupata in parte da un pilastro che ne riduce la consistenza effettiva.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con

porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa

664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni:

- **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine
riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare
n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta
formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
(aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****
Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso
NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile,

attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa

rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 24, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 542, Rendita Catastale 21,48 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e

poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 37 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,45 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 24, Piano Interrato, Subalterno 542.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra e confina con il vano scala. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****
Numero REA: **** Omissis ****
Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****
Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 37 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 542 (Piano S1, N° 24), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Nord (individuata dal subalterno 509), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 529), vano scala ad Est (individuato dal subalterno 28); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 37 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 06/06/2017 al 06/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 542 Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m ² , Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del

1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	542		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Interrato - Cantina N° 24	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quanto realmente realizzato.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società esegutate hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro

tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Una delle pareti che lo compone è in comune con il vano scala.

Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.
 IMPIANTO TERMICO: centralizzato
 DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.
 PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
 AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
 SOFFITTE: no
 SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli

obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di

Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 5, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 548, Rendita Catastale 21,48 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e

poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 43 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,48 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 5, Piano Interrato, Subalterno 548.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno, in prossimità dell'accesso, è presente un pilastro. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 43 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 548 (Piano S1, N° 5), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 532), terrapieno a Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 525); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 43 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00

		Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 548, Categoria C2 Cl.4, Cons. 8,00 m ² , Superficie catastale Totale: 8,00 m ² mq Rendita € 21,48, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del

1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	548		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Interrato - Cantina N° 5	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.
 IMPIANTO TERMICO: centralizzato
 DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.
 PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.
 AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
 SOFFITTE: no
 SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso

tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante:

la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa

rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 34, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 555, Rendita Catastale 24,17 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e

poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 48 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 9,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 34, Piano Interrato, Subalterno 555.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad una forma geometria irregolare, stretta e lungo, delimitata da partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno, in prossimità dell'accesso, è presente un pilastro. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 48 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 555 (Piano S1, N° 34), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 556), terrapieno e cantina a Sud/Est (individuato dal subalterno 557), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 554); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 48 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99, Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,31

		Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 555 Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² , Superficie catastale Totale: 9,00 m ² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq)

e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	555		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 34	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO - Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società esegutate hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del ****

Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR

259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****, con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla

documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire

in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 16, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 566, Rendita Catastale 24,17 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 54 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 9,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 16, Piano Interrato, Subalterno 566.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno sono presenti N° 2 pilastri ed un tramezzo che ne ha modificato la distribuzione degli spazi. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETA' "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 54 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 566 (Piano S1, N° 16), confina con: distacco con area di manovra comune a Sud/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), passaggio pedonale e vano scala a Sud/Ovest (individuati come B.C.N.C. dal subalterno 513 e 28), vano ascensore a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 28), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 8); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 54 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

La superficie interna è stata impropriamente suddivisa mediante tramezzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 566 Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² , Superficie catastale Totale: 9,00 m ² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo,

compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	1298	566		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 16	No	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quella autorizzata ad eccezione di un piccolo tramezzo che divide in due porzioni il cespite; lo stesso dovrà essere rimosso.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza all'area di manovra.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	133368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	21/07/2023	41976	29750

ASTE GIUDIZIARIE®	Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II		ASTE GIUDIZIARE®		
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la

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

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

•Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

•Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

•Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di

realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità sostanziali ad eccezione di un piccolo tramezzo che dovrà essere rimosso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 19, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 567, Rendita Catastale 21,48

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° 20 del 09/06/2011 e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

(B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e

poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA., salvo opzione

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 55 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,48 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 19, Piano Interrato, Subalterno 567.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un quadrato, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ' **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 55 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 567 (Piano S1, N° 19), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518), posto auto e cantina a Nord/Est (individuate dai subalterni 9 e 567), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 8), vano ascensore e cantina a Sud/Ovest (individuati dai subalterni 28 e 566); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 55 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dall'area di manovra.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde solo in parte a quanto autorizzato.

La superficie rilevata in sede di sopralluogo è pari a 8,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1 Superficie (ha are ca) 460,00, Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No

Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 06/06/2017 al 06/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 567 Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m ² , Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del

23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	567		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Interrato - Cantina N° 19	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal

21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quanto realmente realizzato ad eccezione di piccole variazioni di lieve entità.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.

- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.

- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.

- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di

manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.

- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al percorso pedonale.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si
SOFFITTE: no
SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società esegutate è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****
La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione

dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.

- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità significative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 20, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 568, Rendita Catastale 32,23 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 56 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 12,00 m², Superficie Cat. 12,00 m², Rendita 32,23 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 20, Piano Interrato, Subalterno 568.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza; l'attuale conformazione differisce da quella rappresentata nel Permesso di Costruire in variante. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ **** Omissis **** è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di compravendita (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****.

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata semplificata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 56 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 568 (Piano S1, N° 20), confina con: distacco con corridoio comune a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 518), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 569), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 9), corridoio e cantina a Sud/Ovest (individuati dai subalterni 510 e 567); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 56 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal corridoio comune.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata.

Presenta delle difformità rispetto al Permesso di Costruire in variante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26, Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 568 Categoria C2, Cl.4, Cons. 12,00 m², Superficie catastale Totale: 12,00 mq, Rendita € 32,23, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte sopresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe sopresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	568		C2	4	12,00 m ²	Totale: 12,00 mq	32,23 €	Interrato - Cantina N° 20	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI

FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide con quanto realmente realizzato ad eccezione di piccole variazioni di lieve entità.

La superficie realizzata non risulta coincidente con quanto autorizzato nel Permesso di Costruire in variante.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.

- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al percorso pedonale.

- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali.

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis ****. alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine
riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare
n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta
formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
(aree comuni).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****
Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili
distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione Cod. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso
NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:
**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile,

attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTRUZIONE).
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ha fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.
- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del

**** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che il cespite è stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio rilasciato.

Le difformità riguardano la conformazione planimetrica e volumetrica dell'immobile che è stato realizzato di dimensioni superiori e leggermente spostato.

Sarà necessario procedere con la presentazione di un giusto titolo edilizio in sanatoria, necessario ad accertarne la corretta conformazione e la reale conformità rispetto a quanto autorizzato nel Permesso di Costruire del 2015, per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.

- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.

- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 21, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 569, Rendita Catastale 21,48 €



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 57 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 8,00 m², Superficie Cat. 8,00 m², Rendita 21,48 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 21, Piano Interrato, Subalterno 569.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza; l'attuale conformazione differisce sia da quella rappresenta nel Permesso di Costruire in variante sia dalla planimetria catastale. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del ****

Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 57 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 569 (Piano S1, N° 21), confina con: distacco con corridoio comune a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 518), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 568), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 10), distacco con rampa di accesso a Nord/Est (individuata dai subalterni 513 e 524); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 57 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal corridoio comune.

La superficie ad esso materialmente assegnata non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata.

Presenta delle difformità rispetto al Permesso di Costruire in variante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00

		Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 569 Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m ² Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48 Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****

- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del

**** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	569		C2	4	8,00 m ²	Totale: 8,00 mq	21,48 €	Interrato - Cantina N° 21	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).
- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, non coincide con quanto realmente realizzato.

La superficie rilevata non risulta coincidere con quanto autorizzato nel Permesso di Costruire in variante.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognatura con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la

raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al percorso pedonale per due lati.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto
DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	23/09/1994	33368	22099

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

• Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

• Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

• Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** (Prot. N° **** Omissis ****) rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis **** Licenza N° **** Omissis ****. Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis ****, costo di costruzione **** Omissis ****, monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data ****

Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis ****

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).

- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.

- Risulta versata la somma pari a **** Omissis **** € (COSTO DI COSTUZIONE).

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.

- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.

- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.

- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".

- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.

- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.

- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.

- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte

del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fognia è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che il cespite è stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio rilasciato.

Le difformità riguardano la conformazione planimetrica e volumetrica dell'immobile che è stato realizzato con dimensioni superiori e leggermente spostato.

Sarà necessario procedere con la presentazione di un giusto titolo edilizio in sanatoria, necessario ad accertarne la corretta conformazione e la reale conformità rispetto a quanto autorizzato nel Permesso di Costruire del 2015, per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 22, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 570, Rendita Catastale 24,17 €



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico.

Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano:

- La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario).
- L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra.

- L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 58 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 9,00 m², Superficie Cat. 12,00 m², Rendita 24,17 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 22, Piano Interrato, Subalterno 570.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza; l'attuale conformazione differisce sia da quella rappresentata nel Permesso di Costruire in variante sia dalla planimetria catastale. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del ****

Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETA' ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 58 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 570 (Piano S1, N° 22), confina con: distacco con corridoio comune per tre lati a Nord/Est, Sud/Est e Sud (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 518), N° 2 posti auto a Ovest (individuati dai subalterni 530 e 540); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 58 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie prive di vani e di aperture verso l'esterno.

L'ambiente è privo di finestre ma è provvisto di porta d'ingresso raggiungibile dal corridoio comune.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata. Presenta delle difformità rispetto al Permesso di Costruire in variante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No

Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816, Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014, Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 16/05/2019 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 570 Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m ² , Superficie catastale Totale: 9,00 mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.
- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.
- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.
- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.
- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.
- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.
- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	570		C2	4	9,00 m ²	Totale: 9,00 mq	24,17 €	Interrato - Cantina N° 22	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).
- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).
- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).
- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).
- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppresine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico.

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, coincide parzialmente con quanto realmente realizzato.

La superficie rilevata non risulta coincidere con quanto autorizzato nel Permesso di Costruire in variante.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto

comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.

- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- Al di sopra della porta d'ingresso non è presente la muratura ed il vano generato da detta assenza garantisce areazione naturale al bene in questione.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- L'accesso al bene è posto in aderenza al percorso pedonale per due lati.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilastri gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE FEDERICO, Notaio in Sora (Fr)	14/07/2023	19391	16103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/07/2023	41976	29750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di due atti di compravendita (entrambi del **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

La stessa ha poi trasferito, con atto di compravendita (**** Omissis ****), alla società **** Omissis **** alcuni degli immobili in precedenza acquistati, precisamente quelli distinti dai subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/2024 Reg. gen. 17927 - Reg. part. 13346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO ****

Omissis **** OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/10/2024 Reg. gen. 54700 - Reg. part. 40066

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.275.211,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sul suddetto immobile, attualmente il cespite ha assunto un diverso identificativo catastale.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 03/04/2024, grava sul suddetto immobile, ma allo stesso tempo non sarà oggetto di formalità "cancellabili" con Decreto di Trasferimento Immobili Subastato.
- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 14/10/2024, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
 - Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
 - In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
 - Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
 - S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
 - In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
 - Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
 - A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
 - Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
 - S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
 - L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
 - Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
 - Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.
- CONCLUSIONI
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
 - Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
 - Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del

**** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che il cespite è stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Le difformità riguardano la conformazione planimetrica e volumetrica dell'immobile che è appare di dimensioni superiori e leggermente spostato.

Sarà necessario procedere con la presentazione di un giusto titolo edilizio in sanatoria, necessario ad accertarne la corretta conformazione rispetto a quanto autorizzato nel Permesso di Costruire del 2015, per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 29, Cat. C/2, Cons. 6 m², piano S1, Subalterno 539, Rendita Catastale 16,11 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****) e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della

suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 2 - CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 6,00 m², Superficie Cat. 6,00 m², Rendita 16.11 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 29, Piano Interrato, Subalterno 539.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 6,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali solo parzialmente. Il cespite è provvisto di un vano murario prospettico realizzato sulla parete posta in aderenza alla rampa di accesso, chiuso da rete metallica. Il bene è caratterizzato da un ambiente privo sia di due elementi verticali che ne avrebbero dovuto determinare la corretta consistenza materiali per due lati sia di porta d'accesso. Lo stato di incompletezza in cui versa lo rende facilmente accessibile e non correttamente individuabile. Al suo interno sono presenti tubazioni, cisterne e raccordi di natura condominiale. L'area posta sul retro del cespite riguarda un percorso di natura pedonale (B.C.N.C. distinto dal sub 518). Dovranno essere eseguiti lavori edili necessari al suo completamento e dovrà essere presentata una pratica edilizia volta ad accertarne la corretta conformazione rispetto al titolo edilizio che ne ha autorizzato la realizzazione. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Numero REA: **** Omissis ****

Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 2 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 539 (Piano S1, N° 29), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 540), rampa di accesso carrabile a Nord (individuata dai subalterni 513 e 524), corridoio comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 2 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro parzialmente delimitato da tramezzature e partizioni, non risultano realizzati due tramezzi, quello che ne avrebbe dovuto delimitare l'accesso e quello posto sul retro a confine con l'area di passaggio.

La parete posta a confine con la rampa è provvista di vano murario.

L'ambiente è sprovvisto di porta d'ingresso e pertanto facilmente raggiungibile dall'area di manovra.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde solo in parte con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00, Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 25/01/2019 al 16/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 539, Categoria C2, Cl.4, Cons. 6,00 m ² , Superficie catastale Totale: 6,00 m ² mq, Rendita € 16,11, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del 2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressione che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	539		C2	4	6,00 m ²	Totale: 6,00 mq	16,11 €	Interrato - Cantina N° 29	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RM0223694 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 64184.1/2019).

- VARIAZIONE del 24/01/2019 Pratica n. RM0037006 in atti dal 25/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8238.1/2019).

- VARIAZIONE del 23/01/2019 Pratica n. RM0034595 in atti dal 24/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI

FABBRICATO URBANO (n. 7779.1/2019).

- VARIAZIONE del 16/01/2019 Pratica n. RM0022189 in atti dal 17/01/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4922.1/2019).

- VARIAZIONE del 28/02/2018 Pratica n. RM0095362 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25024.1/2018).

- VARIAZIONE del 31/01/2018 Pratica n. RM0047877 in atti dal 02/02/2018 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2018).

- Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede SORA (FR) Repertorio n. 19391 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29750.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/07/2023.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressione di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso può avvenire sia da Ovest dove dovrà essere alloggiata la porta d'ingresso sia da Est dove è presente la comunicazione con il corridoio (B.C.N.C. subalterno 518).

La planimetria catastale del 16/05/2019, associata alla cantina in oggetto, non coincide con quanto realmente realizzato, dovranno essere eseguiti lavori di completamento riguardanti la realizzazione di due pareti perimetrali, una delle quali dovrà essere dotata di porta d'ingresso.

Il cespite è provvisto di vano murario prospettico che dovrà essere chiuso, data la natura illegittima dell'apertura eseguita.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.

- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.

- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.

- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.

- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.

- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.

- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.

- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.

- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.

- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.

- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.

- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.

- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.
- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- Le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fognatura con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Lo stato conservativo è discreto anche in virtù dello stato di incompletezza che lo caratterizza; in quanto sprovvisto di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire l'intero "perimetro".
- Non è presente la porta d'ingresso.

- Sono presenti tubazioni, cisterne e componenti impiantistiche dismesse.
- Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
- Non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513, individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 518 individua il percorso pedonale posto al Piano Seminterrato, in prossimità del cespite.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.
- La scala che avrebbe dovuto collegare il piano interrato con le aree esterne poste al piano terra non è stata realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito

- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq

- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: si.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: si

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	23/09/1994	33368	22099

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/04/2012	15462	10740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed

atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi **** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle **** Omissis ****.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/11/2023 Reg. gen. 64219 - Reg. part. 9567

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO Descrizione Cod. 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/09/2024 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Non sono presenti annotazioni a margine.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a 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: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

- L'Ipoteca Giudiziale iscritta, in data 24/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****, all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
 - Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
 - In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
 - Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
 - S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
 - In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
 - Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITÀ); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
 - A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che ai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
 - Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITÀ" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
 - S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
 - L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
 - Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
 - Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale.
- CONCLUSIONI
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
 - Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
 - Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del

**** Omissis ****.

- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.

- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.

- L'Allacciato alla Pubblica Fognatura è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire in variante del 2015 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- Apertura vano murario prospettico.

- Mancata ultimazione, non è presente né la parete prospiciente l'ingresso né quella posta sul retro.

- Assenza della porta d'ingresso al bene che risulta accessibile da due lati (Est ed Ovest).

Dovranno essere eseguiti lavori edili di completamento che consistono nella realizzazione di tramezzi, nella chiusura del vano murario prospettico e nella rimozione delle componenti impiantistiche presenti nell'unico ambiente che costituisce il cespite. Il tutto dovrà essere eseguito nel rispetto di quanto previsto nel Permesso di Costruire in variante.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.

d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.

e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.

- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.

- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 1, Cat. C/2, Cons. 33 m², piano S1, Subalterno 581, Rendita Catastale 88,62 €

Piano Primo Sottostrada



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano saturo, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis **** (Pratica **** Omissis ****), rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** (originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis ****), di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati

nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM)

Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

L'unico impianto presente è quello elettrico che è apparso scollegato.

Si rileva l'esistenza di componenti impiantistiche non raccordate, inutilizzabili e di natura condominiale. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

SOPRALLUOGHI

In accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato MARCHIONNI Marco venivano concordati e poi regolarmente effettuati vari accessi, nel periodo temporale compreso tra il **** Omissis **** (primo accesso) ed il **** Omissis ****, finalizzati all'individuazione ed al rilevamento dei N° 65 immobili oggetto della suddetta procedura R.G.E. **** Omissis **** riunita alla R.G.E. **** Omissis ****; alla presenza dei legali rappresentanti delle Società Esecutive e dei vari occupanti degli immobili. In tali giorni venivano eseguite le

operazioni peritali, consistenti nei rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo opzione.

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

DESCRIZIONE CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

BENE N° 9 – CANTINA - Categoria C/2, Cl 4, Consistenza 33,00 m², Superficie Cat. 34,00 m², Rendita 88,62 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 1, Piano Interrato, Subalterno 581.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 34,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un quadrato ed un trapezio accostati, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali lungo tutti i lati. L'immobile è posto in aderenza alla rampa di accesso, la parete che li separa è provvista di finestre lunghe e di porta d'ingresso. Si compone internamente di un unico ambiente che presenta una superficie superiore rispetto a quella catastalmente rappresentata, risulta scarsamente rifinito ed accessibile solo dall'esterno data la conformazione planimetria assunta per ospitare l'impianto di cogenerazione, poi rimosso alla fine del mese di settembre 2025. L'impianto elettrico presente necessita di modifiche e di un nuovo allaccio, mentre le componenti impiantistiche di natura condominiale andranno rimosse (tubazioni e raccordi). Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto" e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITÀ DEI BENI GRAVATI DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LA SOCIETÀ "**** Omissis ****" è proprietaria del bene in oggetto, in virtù di atto di permuta prima (del **** Omissis **** a Rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale; regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (del **** Omissis ****, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei P.R.I. di Roma 2 in data **** Omissis ****).

DATI IDENTIFICATIVI SOCIETÀ ESECUTATA

**** Omissis ****

Indirizzo Sede legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale/PEC: -

Procedure in corso: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****
Numero REA: **** Omissis ****
Codice fiscale, n. iscr. al Registro Imprese e Partita Iva: **** Omissis ****
Forma giuridica: Società a responsabilità limitata (**** Omissis ****)

CONFINI

IL BENE N° 9 – CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 581 (Piano S1, N° 1), confina con:
distacco con area di manovra comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 514), rampa di accesso carrabile a Nord (individuata dai subalterni 513 e 524), distacco con bene comune censibile ad Ovest (individuato dal subalterno 29); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 9 - Cantina (Cat. C/2), Superficie commerciale	42,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI AMBIENTE

La superficie che costituisce il bene posto al Piano Interrato si articola lungo un perimetro delimitato da tramezzature e partizioni murarie provviste, lungo la parete posta a confine con la rampa di accesso, di aperture verso l'esterno. L'ambiente è sprovvisto di porta d'ingresso realizzata in aderenza alla rampa di accesso e non presenta ulteriori accessi presenti all'interno del manufatto.

La superficie ad esso materialmente assegnata corrisponde solo in parte con quanto rappresentato nella planimetria catastale associata. Il cespite ha assunto una diversa conformazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 298 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Superficie (ha are ca) 316,00 Reddito dominicale € 0,90, Reddito agrario € 0,73 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 294 Qualità Numero di mappa soppresso dal 05/01/2012 Cl.1, Superficie (ha are ca) 460,00 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 2,14, Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 606 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 390,00 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 295 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014

		Cl.1, Superficie (ha are ca) 67,00 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,31 Graffato No
Dal 30/06/1987 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 296 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Terra Graffato No
Dal 24/11/1988 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 816 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 4,00, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01, Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1216 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 465,00 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1217 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 762,00 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 3,54 Graffato No
Dal 05/01/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1224 Qualità Numero di mappa soppresso dal 16/10/2014 Superficie (ha are ca) 152,00 mq Graffato No
Dal 16/10/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1298 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.170,00 Graffato No
Dal 21/05/2019 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1298, Sub. 581, Categoria C2, Cl.4, Cons. 33,00 m ² , Superficie catastale Totale: 34,00 m ² mq, Rendita € 88,62, Piano Interrato, Graffato No

PASSAGGI DI PROPRIETA' CHE HANNO RIGUARDATO LE PARTICELLE CHE OGGI COSTITUISCONO LA N° 1298 (ENTE URBANO)

- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto del **** Omissis **** ha modificato la denominazione sociale in **** Omissis **** con sede in Roma; tra gli immobili ad essa intestati nel Comune di Zagarolo, compaiono: una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****.
- La Società **** Omissis **** con sede in Roma, con atto di permuta del **** Omissis **** ha "trasferito" alla Società **** Omissis **** con sede in Roma, una casa di civile abitazione distinta presso N.C.E.U. al foglio 60 particella **** Omissis ****
- La Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** con atto di venuta ad esistenza di bene futuro del **** Omissis ****, identificano ed attribuiscono a ciascuna di esse diversi immobili tutti distinti presso N.C.E.U. alla particella **** Omissis ****.

CRONISTORIA DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

- La particella 1298, di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq per come attualmente distinta presso N.C.T. (Qualità ENTE URBANO), è stata ottenuta dalla soppressione/variazione delle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.
- LA PARTICELLA 294 soppressa in data 05/01/2012 (di 460,00 mq) ha generato con il frazionamento del

2012, la 1220 (di 180,00 mq) e la 1221 (di 280,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse.

- LA PARTICELLA 295 soppressa in data 16/10/2014 (di 510,00 mq) ha generato con il frazionamento del 1988, la 790 (di 443,00 mq) che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 2012, la 1216 (di 161,00 mq poi variata) e la 1217 (di 73,00 mq poi variata). Le suddette particelle risultano tutte soppresse.

- LA PARTICELLA 296 risulta censita presso N.C.T. come ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 23/01/1980 poi soppressa in data 16/10/2014 ed altresì censita presso N.C.E.U. come abitazione in villini (Cat. A/7) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 poi soppressa in data 12/05/2015.

- LA PARTICELLA 298 variata in data 24/11/1988 (di 320,00 mq) ha generato la 816 (di 4,00 mq) e la sua soppressine che a sua volta con frazionamento in atti del 2011 ha generato la 818 (di 40,00 mq) e la 772 (di 169,00) e con quello del 05/01/2012 ha generato la 1224 (di 152,00 mq) e la 1225 (di 164,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 16/10/2014.

- LA PARTICELLA 606 variata in data 24/11/1988 (di 550,00 mq) ha generato la 791 (di 80,00 mq) che ha poi dato origine alla 817 (di 80,00 mq). Le suddette particelle risultano entrambe soppresse dal 05/01/2012.

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI PER LA PARTICELLA 1298 CON I SEGUENTI SUBALTERNI:

- 513, 518 e 519 individuano la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.

- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.

- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

- 53 individua il percorso pedonale posto al Piano Primo.

- 115 individua il percorso pedonale posto al Piano Secondo.

- 27 individua il percorso pedonale posto al Piano Terzo.

N° 2 ELABORATI PLANIMETRICI PRESENTI NELL'ARCHIVIO TELEMATICO PER LA PARTICELLA 1298:

Uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020; entrambi non rappresentano correttamente l'attuale conformazione di alcuni immobili ricompresi nel fabbricato.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato risulta graffato all'area circostante; il tutto risulta censito dalla medesima particella N° 1298.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1298	581		C2	4	33,00 m ²	Totale: 34,00 mq	88,62 €	Interrato - Cantina N° 1	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 21/05/2019 Pratica n. RM0236937 in atti dal 23/05/2019 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 71291.1/2019).

- Atto del 09/07/2015 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Sede ZAGAROLO (RM) Repertorio n. 9289 - VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO Nota presentata con Modello Unico n. 20764.2/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/07/2015.

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune M141 - Foglio 60 - Particella 1298

Il bene è stato originato dalla variazione/soppressine di diversi identificativi catastali.

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente eseguite e sono riconducibili ai passaggi di proprietà intercorsi.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La categoria catastale assegnata al bene corrisponde con le sue caratteristiche reali.

L'accesso avviene mediante la porta d'ingresso costituita da materiale metallico e posta in aderenza alla rampa. La planimetria catastale del 23/05/2019, associata alla cantina in oggetto, non coincide con quanto realmente realizzato e non rappresenta i corretti confini.

Il cespite è stato oggetto di variazioni planimetriche e volumetriche.

Si dovrà procedere alla presentazione della nuova planimetria catastale con software DOCFA.

PRECISAZIONI

- Il fabbricato è situato nel Comune amministrativo e censuario di Zagarolo, in Provincia di Roma ed è raggiungibile da Viale Ungheria all'altezza dei civici N° 89 e 91.
- Il corpo di fabbrica presenta una conformazione geometrica di forma simile ad una "L" ed è costituito da diverse unità immobiliari che si articolano lungo piani tra loro sovrapposti.
- I cespiti, oggetto delle presenti due procedure E.I. riunite, riguardano N° 65 immobili che hanno una destinazione, una categoria ed un'autonomia funzionale specifica.
- I vari beni sono tutti censiti presso N.C.E.U. con numeri di subalterni distinti e distintivi.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano la toponomastica, il piano in cui si trovano e per alcuni, anche il numero d'interno.
- Gli immobili sono tutti provvisti di planimetria catastale ad eccezione dell'area urbana, di categoria F/1, posta sui lati opposti della rampa carrabile.
- Sono presenti due Elaborati Planimetrici, uno del 09/10/2019 e l'altro del 09/03/2020, entrambi non rappresentano correttamente l'attuale stato dei luoghi.
- L'Elaborato Planimetrico del 2020 rappresenta la posizione delle unità disposte nei N° 6 piani che costituiscono il fabbricato, precisamente: il Piano Interrato destinato a posti auto, autorimesse e cantine; il Piano Terra destinato ad attività commerciali ed uffici ed i Piani superiori destinati ad ospitare prevalentemente le abitazioni di tipo civile, caratterizzate per lo più da planimetrie di modeste dimensioni.
- Sono stati individuati N° 10 subalterni che individuano le aree comuni ai vari immobili, identificate come beni comuni non censibili e censibili che riguardano nel dettaglio: il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra, i percorsi pedonali, le scale, i terrazzi, i corridoi, la corte e le rampe; per gran parte caratterizzate da superfici impermeabili ed identificate dai subalterni **** Omissis ****.
- Il fabbricato e le aree esterne, ad esso attigue, risultano tutte identificate dallo stesso numero di particella.
- L'attuale particella N° **** Omissis **** è stata originata dalla soppressione/variazione delle N° **** Omissis **** di superficie complessiva pari a 2.170,00 mq ed individua l'area su cui insiste il manufatto.
- La sagoma del fabbricato è stata inserita e rappresentata all'interno dell'estratto di mappa, risultando "graffata" all'area ad essa adiacente.
- Due delle tre società eseguite hanno partecipato alla costruzione del manufatto, in quanto comproprietarie in virtù di atto di permuta del 2012.
- Non sono stati effettuati accessi forzosi, ma sono avvenuti a seguito di giusta comunicazione alle parti coinvolte.
- I Pignoramenti Immobiliari, regolarmente trascritti, riguardano il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO) dei vari cespiti oggetto della presente relazione.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota parte pari all'intero di ciascun bene.
- Gli immobili in oggetto sono ricompresi in un condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore, attualmente in carica.
- Potrebbero essere presenti oneri condominiali insoluti e lavori edili di manutenzione da eseguire, approvati in sede di assemblea condominiale, non debitamente comunicati dall'amministratrice allo scrivente.
- La costruzione del manufatto è avvenuta nei primi anni del 2010 e lo stesso necessita di lavori di manutenzione, di completamento, di adeguamento e di ristrutturazione.
- Lo stato conservativo ed il livello di manutenzione generale della struttura è apparso discreto.
- Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- L'area d'interesse non è gravata da uso civico, per come verificato presso il Comune.
- Sono stati reperiti solo alcuni Attestati di Prestazione Energetica.

- Le unità a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di linee del gas/metano e di caldaie, mentre le componenti impiantistiche rilevate riguardano l'adduzione idrica e l'impianto elettrico; non sono stati reperiti i certificati e le relative dichiarazioni di conformità.
- le unità "pertinenziali" che occupano il Piano Interrato e destinate a cantine, posti auto ed autorimesse sono provviste di impianto elettrico generale che fa capo ad un contatore posto nel medesimo livello; le stesse presentano, in prossimità del solaio di copertura, passaggio di cavi e tubazioni di natura condominiale.
- Sul solaio di calpestio del piano interrato non sono state individuate griglie di raccolta delle acque.
- Una porzione del solaio che copre detto livello (PS1), esattamente al di sotto del terrazzo, presenta copiose tracce di umidità e percolazioni di acqua dovute probabilmente ad un non corretto isolamento dello strato che costituisce il "pacchetto orizzontale".
- La pavimentazione esterna al fabbricato, che caratterizza i "camminamenti posti al piano terra", è risultata sconnessa, danneggiata ed in parte assente.
- La costruzione del fabbricato è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.
- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.
- Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica, per acquisire le somme ad esso spettanti.
- Il fabbricato risulta allacciato alla Pubblica Fogna con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****
- Alcuni cespiti presentano irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali.
- L'altezza rilevata in fase di accesso, tra i due solai che costituiscono il piano interrato, è risultata inferiore rispetto a quella autorizzata da "progetto".
- Il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture è del **** Omissis ****
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire ed alcune unità non risultano ancora ultimate.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per le unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

- Il cespite è apparso scarsamente rifinito, facilmente individuabile e funzionale al proprio scopo.
- La porta d'ingresso è posta in aderenza alla rampa di accesso.
- Sono presenti aperture murarie prospettiche sulla parete che lo separa dalla rampa di accesso.
- Il cespite si trova ad una quota inferiore rispetto alla posizione dell'ingresso ed è raggiungibile solo dall'esterno.
- Sono presenti componenti impiantistiche di natura comune.
- Lo stato conservativo è apparso discreto, non necessita di interventi di manutenzione specifici.
- Non è di recente ristrutturazione e la sua realizzazione risale alla metà dell'anno 2010.
- Il solaio di copertura del bene presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.
- Il fabbricato di maggior consistenza è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni incomplete e/o in parte da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate. Lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria non valutabili in questa sede, dato il mancato riscontro in merito da parte dall'amministratrice di condominio in carica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni ai vari cespiti a destinazione "pertinenziale" disposti all'interno del piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, riguardano:

le aree interne ed esterne, le superfici serventi, il vano scala, il vano ascensore, le porzioni poste a confine con le particelle situate in aderenza, le componenti strutturali, le aree di passaggio e di manovra, la rampa di accesso

al piano interrato ed i percorsi pavimentati.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone. I beni sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

L'area adibita a parcheggi, posta tra il fabbricato e Viale Ungheria, non è oggetto della presente relazione di stima ed è censita come Bene Comune Censibile.

BENI COMUNI

Le porzioni che interessano direttamente il bene in oggetto appaiono rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico e riguardano i seguenti subalterni:

- 513 individua la rampa di accesso, le aree di manovra ed i percorsi pedonali posti al Piano Seminterrato.
- 28 individua il vano scala e le porzioni ad esso adiacenti.
- 30 e 31 individuano le aree esterne poste al Piano Terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, con nota del **** Omissis **** rappresenta che a seguito di sopralluogo effettuato, nell'ambito del programma di vigilanza sugli immobili dello Stato ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 N° **** Omissis ****, l'area oggetto della convenzione risulta annessa alla proprietà della Società, come già rilevato nel verbale di consegna del **** Omissis ****.

A seguito di ricerche fatte dallo scrivente, sulle particelle oggetto di edificazione, non sono emersi pesi e vincoli gravanti di detta natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MORFOLOGICHE DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina in linea composta da un edificio plurifamiliare di forma lineare con più alloggi per piano, collegati da percorsi verticali ed orizzontali che servono l'aggregazione di unità abitative che condividono tra loro sistemi di distribuzione, aspetti strutturali e impianto costruttivo.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali

FONDAZIONI: composte da travi a sezione regolare, alcune porzioni di ridotte dimensioni sono state eseguite con platea armata di spessore pari a 75,00 cm.

STRUTTURA PORTANTE: travi e pilasti gettati in opera.

TAMPONATURE: pareti perimetrali dotate di cappotto termico e rifinite con intonaco civile.

SOLAI: in latero-cemento con travetti precompressi di spessore complessivo pari a 25,00 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di varie forme e dimensioni, grès porcellanato.

SERRAMENTI: infissi, provvisti di persiane.

COPERTURA: Piana a terrazzo.

PARTIZIONI INTERNE: tramezzi.

SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE: previsto

DESTINAZIONI D'USO ASSEGNATE AI VARI LIVELLI:

- Il PIANO SEMINTERRATO è destinato a locali accessori riguardanti garages e locali di deposito
- Il PIANO TERRA è destinato ad attività commerciali e direzionali per circa 818,00 mq
- I PIANI SUPERIORI sono destinati a residenziale (N° 13 appartamenti ai piani primo e secondo per circa 664,00 mq e N° 6 al piano terzo per circa 523,00 mq).

ALTEZZE: variabili a seconda del piano.

ELEMENTI AGGETTANTI: Balconi.

VANO SCALA: unico, aperto e protetto da profilati in acciaio per un lato.

VANO ASCENSORE: presente.

IMPIANTO TERMICO: centralizzato

DOTAZIONI CONDOMINIALI: sì.

PERTINENZE: autorimesse, posti auto e cantine.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA: sì

SOFFITTE: no

SUPERFICI DI ORNAMENTO: terrazzi e balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel possesso della presente procedura esecutiva immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 23/09/1994	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI descrizione Cod. 112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA VILLANI, Notaio in Roma	28/12/1972	5785	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/1973	5885	5223
		Registrazione			
Dal 02/08/1994 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE E DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ADOLFO DE RENZI, Notaio in Roma	02/08/1994	10114	2506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/03/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1994	33368	22099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 143 PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI CARLO ANNIBALE, Notaio in Roma	21/03/2012	45062	11799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	02/04/2012	15462	10740

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI Descrizione Cod. 100 VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAPANI GIUSEPPE, Notaio in Zagarolo (Rm)	09/07/2015	9289	5849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	16/07/2015	28770	20764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per come in precedenza rappresentato, all'esito dei passaggi di proprietà intercorsi, che vedono come soggetti a favore le N° 3 società eseguite è emerso che:

LA SOCIETA' **** Omissis **** è divenuta proprietaria, in virtù di atto di permuta prima (**** Omissis ****) ed atto di venuta ad esistenza di bene futuro poi (**** Omissis ****), degli immobili distinti con i suddetti subalterni: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
31/01/2014 Reg. gen. 5103 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: erogazioni parziali, riduzioni di somme, sospensioni di pagamento, restrizioni dei beni, differimento di rate ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sull'area oggetto di edificazione, per come in precedenza censita dalle particelle 295, 296, 606, 816, 1216, 1217 e 1224.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Cod. 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/2016 Reg. gen. 54801 - Reg. part. 9635

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Note: Sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. Sono presenti diverse annotazioni a margine riguardanti: restrizioni dei beni ed accordo di dilazione. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Cod. 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/05/2017 Reg. gen. 23610 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

Note: Non sono presenti ulteriori informazioni nella SEZIONE D. È presente un'annotazione a margine riguardante: ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 5302 Registro generale n. 40949 - Tipo di atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE. La suddetta formalità gravava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis **** (aree comuni).

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/11/2023 Reg. gen. 63230 - Reg. part. 45164

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO COLPISCE SOLO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUAL SIASI RESPONSABILITA' IN MERITO A QUANTO SOPRA SPECIFICATO. La suddetta formalità grava sugli immobili distinti presso NCEU al foglio 60 particella 1298 sub **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 364,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Contro la Società **** Omissis ****

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 31/01/2014, grava sui seguenti immobili:

**** Omissis ****.

- L'Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di mutuo, in data 29/11/2016, grava sull'immobile in oggetto.

- Il Pignoramento immobiliare trascritto, in data 20/11/2023, grava sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (Rm) individuano gli immobili nella Zona B1 - aree edificate sature.

VINCOLI DEL PTPR - Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 25/375 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

·Passaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25/375 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co I D. Lgs 42/2004

·Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

TAVOLA C n. 25/375 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE Art. 143 D. Lgs 42/2004

·Parchi archeologici e culturali (art. 31 I ter L.R. 24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO (RM)

Con nota Prot. N° **** Omissis **** la Soc. **** Omissis **** ha presentato domanda di approvazione di un "PROGRAMMA INTEGRATO" finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area; nella seduta del **** Omissis **** veniva rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale e successivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale N° **** Omissis **** lo stesso veniva approvato; il programma integrato, con Delibera N° **** Omissis **** si prendeva atto della conclusione dell'iter procedurale e con Delibera di Giunta Comunale N° **** Omissis **** si dichiarava eseguibile l'opera. In data **** Omissis **** veniva sottoscritta e stipulata una Convenzione Edilizia in favore del Comune di Zagarolo, per la cessione del suolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e contro la Soc. **** Omissis ****; all'interno della quale sono riportati gli accordi pattuiti tra l'amministrazione e l'operatore proponente.

- La predetta Società ha presentato richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in data **** Omissis **** per la realizzazione di un complesso immobiliare pluriuso previa demolizione degli edifici esistenti su terreno distinto presso NCT del Comune di Zagarolo al foglio 60 Particelle **** Omissis ****.

- Il manufatto preesistente, oggetto della demolizione, era stato autorizzato in virtù di Licenza per l'esecuzione delle opere in data **** Omissis **** rilasciata dal suddetto Comune alla Società **** Omissis **** come variante al progetto approvato in data **** Omissis ****.

Veniva rilasciato Permesso di Costruire N° **** Omissis **** (estremi archiviazione pratica **** Omissis ****) con determinazione di oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** costo di costruzione **** Omissis **** (TOTALE: **** Omissis ****), monetizzazione degli standard a verde **** Omissis **** oltre all'impegno di realizzare opere pubbliche volte al completamento del marciapiede di Viale Ungheria per un valore pari a **** Omissis **** (l'importo pari a **** Omissis **** dovrà essere versato in N° 6 rate trimestrali di importo pari a **** Omissis ****). In data **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva richiesto il rilascio del Permesso di Costruire a nome del signor **** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **** Omissis **** in forza di atto di acquisto dell'area a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Prima dell'inizio lavori risulta versata la somma pari a **** Omissis **** (ONERI DI URBANIZZAZIONE).
- Comunicazione di inizio lavori Prot. N° **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata la Variante in corso d'opera Prot. N° **** Omissis **** riguardante: la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento del numero delle unità immobiliari e la modifica della copertura a tetto in terrazzo praticabile provvisto di locali tecnici ed in data **** Omissis **** veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante Prot. N° **** Omissis ****; con rimodulazione degli oneri di urbanizzazione pari a **** Omissis **** e costo di costruzione **** Omissis **** per un totale di **** Omissis ****. A margine della presente è previsto che prima della comunicazione di fine lavori la società è tenuta ad adempiere agli obblighi relativi alla monetizzazione delle aree a standard urbanistici nonché alla cessione delle aree al Comune come da atto di convenzione, oltre alla presentazione dell'autorizzazione allo scarico; l'amministrazione dichiara, sin dal momento del rilascio, inefficaci la comunicazione di fine lavori se non accompagnata dalla documentazione richiesta con la conseguenza che il Certificato di Agibilità non potrà essere rilasciato. All'interno del fascicolo del Permesso di Costruire è presente anche un ulteriore progetto grafico depositato in data **** Omissis **** e direttamente collegato alla Variante rilasciata; entrambi gli elaborati grafici presentati per l'ottenimento del titolo edilizio del 2015 non rappresentano correttamente né la conformazione planivolumetrica del livello interrato né il numero di unità che si sarebbero dovute realizzare.
- Risulta versata la somma pari a **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** (**** Omissis ****) per la sostituzione dell'impianto solare e fotovoltaico con impianto di cogenerazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Seminterrato con comunicazione di fine lavori del **** Omissis ****.
- In data **** Omissis **** veniva presentata domanda di proroga del termine di fine lavori di 24 mesi, del Permesso di costruire N° **** Omissis **** e successiva variante, con silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione.
- Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** (COMPLETAMENTO FINALE DELLE UNITA'); la stessa non riporta la totalità degli immobili.
- A far data dal **** Omissis **** sono state presentate diverse richieste di rilascio di Certificati Agibilità, riguardanti varie unità immobiliari, tutte respinte per carenza documentale minima obbligatoria, per mancato saldo degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Il Comune con nota del **** Omissis **** comunica, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/01 e smi, che hai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionanti rispetto all'edificio oggetto di agibilità "parziale".
- Con NOTA del **** Omissis **** il Comune rappresenta, tra le altre cose, che le richieste di "AGIBILITA" relative a gran parte degli immobili sono da ritenersi SOSPESE per carenza documentale e per mancato pagamento degli oneri concessori per come previsto dall'articolo N° 1 della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****.
- S.C.I.A. in variante Prot. N° **** Omissis **** per la realizzazione di una cabina elettrica, respinta con nota del **** Omissis **** per carenza documentazione minima obbligatoria.
- L'impianto fognario risulta allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.

- Certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato del **** Omissis ****.
- Comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore del **** Omissis ****, carente a livello documentale. Per i lavori di apertura di un "vano murario" all'interno di una delle pareti perimetrali e la successiva chiusura è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria in data **** Omissis **** al Prot. N° **** Omissis ****. L'intervento si è reso necessario per consentire la fuoriuscita dei macchinari posti all'interno e per accertarne la reale conformazione del cespite ricompreso nel LOTTO 36.

CONCLUSIONI

- Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state oggetto di RIGETTO/SOSPENSIONE da parte del Comune per carenza documentale minima obbligatoria.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'unità in oggetto.
- Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del **** Omissis ****.
- Non risultano corrisposti, dalle Società eseguite, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica.
- La Comunicazione di fine lavori del **** Omissis **** non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire.
- L'Allacciato alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del **** Omissis **** relativo al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Per il cespite è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria in data **** Omissis **** al Prot. N° **** Omissis ****, volta all'accertamento della sua reale consistenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato.

Lo scrivente ha inviato, a far data dal **** Omissis ****, N° 4 formali richieste a mezzo E-mail Pec all'amministratore di condominio pro tempore, rimaste tutte prive di riscontro e di risposta, necessarie a comprendere:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie dei vari cespiti.
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
- c. le tabelle millesimali con indicazione degli immobili oggetto della procedura.
- d. il regolamento di Condominio per determinare le quote e la relativa gestione degli spazi comuni.
- e. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da deliberare/approvare.

In assenza di dati certi, in questa sede, non è possibile quantificare quali sono le somme riguardanti gli oneri condominiali insoluti e gli importi eventualmente dovuti per lavori da approvare/approvati in sede di riunione assembleare, spettanti ai vari cespiti oggetto della procedura E.I.

CONSIDERAZIONI:

- Non verranno sottratti "oneri condominiali" dal valore di stima, in quanto non comunicati dall'amministratrice di condominio in carica.
- Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti.
- È corretto altresì asserire che il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili - Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: ZAGAROLO, Fascia/zona: Periferica/COLLE BARCO-PALOMBARA-COLLE GENTILE-COLLE VILLA, Codice di zona: D1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale/Commerciale, Stato conservativo: Normale, Tipologia considerata: Abitazioni civili il cui valore medio è pari a 1.350,00 €/mq (1.100,00/1.600,00 €/mq); BOX il cui valore medio è pari a 800,00 €/mq (650,00/950,00 €/mq); Negozi il cui valore medio è pari a 1.300,00 €/mq (1.100,00/1.500,00 €/mq).
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di Zagarolo (Rm), zona: Colle Barco Palombara Colle Gentile Colle Villa, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in prima fascia pari a 1.505,00 €/mq (1.131,00 e 1.878,00 €/mq), per la fascia media pari a 1.305,00 €/mq (980,00 e 1.630,00 €/mq); per i negozi un valore medio pari a 1.135,00 €/mq (900,00 e 1.371,00 €/mq), per i box auto ed autorimesse un valore medio pari a 752,00 €/mq (603,00 e 901,00 €/mq), per i Posti auto coperti un valore medio pari a 556,00 €/mq (449,00 e 664,00 €/mq) e per gli uffici un valore medio pari a 1.303,00 €/mq (1.000,00 e 1.606,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI ZAGAROLO (Rm) - C114, Settore SUD/EST; per le Abitazioni in I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.350,00 €/mq, per i Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri in I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.100,00 €/mq, per Box e posti auto viene attribuito un valore pari a 500,00 €/mq.
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di settembre 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 1.400,00 €/mq (1.300,00 e 1.500,00 €/mq).

I parametri economici che ne conseguono, ottenuti dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, determinano i seguenti valori medi:

- ABITAZIONI DI TIPO CIVILE pari a: 1.376,25 €/m² - MAGAZZINO, LOCALE DEPOSITO e CANTINE pari a: 688,12 €/m² - POSTI AUTO pari a: 618,66 €/m² - AUTORIMESSA pari a: 700,66 €/m² - NEGOZI pari a: 1.177,00 €/m² - UFFICI pari a: 1.303,00 €/m².

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 5, Piano N° 1, Subalterno 113.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 35,00 m², composti da 2 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal corpo scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (B.C.N.C. distinto dal sub 53), che ha funzione di collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che serve; oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un quadrato dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale, impropriamente suddiviso, mediante tramezzo, in due porzioni), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura posto sulla sinistra rispetto all'ingresso. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Est, in stretta comunicazione con il vano servito che ha una doppia funzione (camera da letto e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. L'angolo cottura è parte integrante del "monolocale" e non presenta affacci prospettici, in quanto privo di "finestre".

Il balcone, posto alla stessa quota dell'abitazione, è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati ed è raggiungibile dal vano impropriamente adibito a camera da letto. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro. Il cespite non è dotato di termosifoni, di caldaia e di impianto del gas metano.

Si rileva la presenza di infiltrazioni all'interno del bagno.

Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della distribuzione degli spazi interni, per come in

precedenza autorizzati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 113, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 50.480,85

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m², piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 8, Piano S1, Subalterno 38.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 20,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto non caratterizzati dalla presenza di elementi divisorii, mentre sull'altro lato corto, quello che individua l'ingresso, è presente un pilastro (elemento strutturale). Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 38, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 12.373,20

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 5, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 113, Rendita Catastale 222,08 €	36,68 mq	1.376,25 €/mq	€ 50.480,85	100,00%	€ 50.480,85

Bene N° 60 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 8, Cat. C/6, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 38, Rendita Catastale 45,45 €	20,00 mq	618,66 €/mq	€ 12.373,20	100,00%	€ 12.373,20
Valore di stima:					€ 62.854,05

Valore di stima: € 62.854,05

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la demolizione della tramezzatura presente nel vano denominato "monolocale" - BENE N° 1	800,00	€
Costo per la pratica di ""accertamento di conformità" per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire - BENE N° 60	2.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 53.800,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 1 è pari a 80,315 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 60 è pari a 19,685 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 13, Piano N° 1, Subalterno 108.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 46,00 m², composti da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale provvisto di zona in cui è stato posizionato un letto), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed una piccola cucina priva di vani murari (finestre). L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Nord, in stretta comunicazione con il vano servito che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro per due lati, mentre il lato posto a confine con il balcone adiacente è sprovvisto di elemento divisorio.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 108, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 65.784,75

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 14, Piano S1, Subalterno 545. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto non caratterizzati dalla presenza né di elementi divisorii né di linee di demarcazione a terra. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 545, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.042,58

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 13, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 108, Rendita Catastale 277,60 €	47,80 mq	1.376,25 €/mq	€ 65.784,75	100,00%	€ 65.784,75
Bene N° 40 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 14, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 545, Rendita Catastale	13,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.042,58	100,00%	€ 8.042,58

29,54 €					
Valore di stima:					€ 73.827,33

Valore di stima: € 73.827,33

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la rimozione e la corretta collocazione dell'angolo cottura, con conseguenziale demolizione della partizione muraria - BENE N° 15	1.200,00	€
Costo per la pratica di ""accertamento di conformità"" per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire (cucina) - BENE N° 15	2.000,00	€
Costo per la ringhiera in ferro da realizzare come separazione materiale del balcone - quota pari ad 1/2 - BENE N° 15	250,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 15 è pari a 89,106 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 40 è pari a 10,894 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 2, Piano N° 1, Subalterno 110.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie che lo costituisce in 48,00 m², composti da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono; oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica irregolare, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale) provvisto di angolo cottura, un piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed un piccolo ripostiglio. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Ovest, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale), che presenta una duplice funzione, quella di zona notte e zona giorno. Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 110, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 69.197,85

- **Bene N° 33** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 10, Piano S1, Subalterno 537.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 16,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto privi di elementi divisori verticali, mentre sull'altro lato corto, quello che individua l'ingresso, è presente un pilastro (elemento strutturale). Il Permesso di Costruire individua detta superficie come posto auto coperto e non come erroneamente "accatastato" a cantina; pertanto, il trasferimento riguarderà il cespite per come attualmente censito ma dovranno essere effettuate le opportune variazioni necessarie alla corretta attribuzione della giusta categoria catastale, che dovrà essere C/6 anziché C/2. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

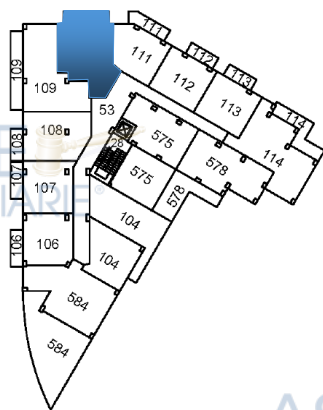
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 537, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 11.135,88

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 2, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 110, Rendita Catastale 277,60 €	50,28 mq	1.376,25 €/mq	€ 69.197,85	100,00%	€ 69.197,85

Bene N° 33 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 10, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 537, Rendita Catastale 42,97 €	18,00 mq	618,66 €/mq	€ 11.135,88	100,00%	€ 11.135,88
Valore di stima:					€ 80.333,73

Valore di stima: € 80.333,73

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la variazione della destinazione d'uso da attribuire al cespite, con software DOCFA - BENE N° 33	200,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 72.100,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 16 è pari a 86,138 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 33 è pari a 13,862 % - CANTINA assentita a POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 3, Piano N° 1, Subalterno 111.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 36,00 m², composti da 2 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica irregolare, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Est, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale provvisto di angolo cottura) che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno.

Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

Risulta rimosso il tramezzo che delimitava parte dell'angolo cottura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 111, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 52.724,14

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 33, Piano S1, Subalterno 529.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica irregolare, non facilmente individuabile data la mancanza di linee di demarcazione a terra. La superficie è circoscritta all'interno di due elementi verticali, individuati uno nella parete che delimita la cantina adiacente e l'altro nei due piastri, posti entrambi sui due lati lunghi.

La mancanza di impedimenti fisici, non riscontrati lungo i due lati corti, consente di accedere al bene da entrambi i lati più corti. Le murature dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 529, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.661,24

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 3, Cat. A/2, Cons. 2 vani, piano 1, Subalterno 111, Rendita Catastale 222,08 €	38,31 mq	1.376,25 €/mq	€ 52.724,14	100,00%	€ 52.724,14
Bene N° 28 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 33, Cat. C/6, Cons. 14 m ² ,	14,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.661,24	100,00%	€ 8.661,24

piano S1, Subalterno 529, Rendita Catastale 31,81 €					
Valore di stima:					€ 61.385,38

Valore di stima: € 61.385,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la ricostruzione del tramezzo che delimita l'angolo cottura presente nel monolocale - BENE N° 17	600,00	€
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale, con software DOCFA - BENI N° 17	400,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 54.300,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 17 è pari a 85,890 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 28 è pari a 14,110 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m², piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 34, Piano S1, Subalterno 40. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 15,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo privo di linee laterali di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Escludendo la zona che individua l'accesso, i due restanti confini sono individuati da altrettante partizioni murarie verticali.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 40, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 9.279,90

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale 277,60 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 4, Piano N° 1, Subalterno 112. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 34,00 m², composto da 2 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, oltre la superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello.

Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Nord/Ovest, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale provvisto di angolo cottura) che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 112, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 49.269,75

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 34, Cat. C/6, Cons. 15 m ² , piano S1, Subalterno 40, Rendita Catastale 34,09 €	15,00 mq	618,66 €/mq	€ 9.279,90	100,00%	€ 9.279,90
Bene N° 18 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 4, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 112, Rendita Catastale	35,80 mq	1.376,25 €/mq	€ 49.269,75	100,00%	€ 49.269,75

277,60 €					
Valore di stima:					€ 58.549,65

Valore di stima: € 58.549,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.700,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 18 è pari a 84,150 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 13 è pari a 15,850 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 21, Piano N° 2, Subalterno 128.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide l'esigua superficie che lo costituisce in 43,00 m², suddivisi in 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO SECONDO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 115), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, e di una superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un balcone a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, simile ad un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale (monolocale), piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno ed il piccolo angolo cottura. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte laterale del cespite, quella orientata a Sud/Est, in stretta comunicazione con il vano servito (monolocale) che ha una doppia funzione (camera e soggiorno). Sono presenti due vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone e l'altro da una finestra posta all'interno del bagno. Il balcone è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per due dei tre lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro. Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 128, Categoria A2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.481,75

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 37, Piano S1, Subalterno 540.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linea laterale di demarcazione a terra, necessaria ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Escludendo la zona che individua l'accesso, i due restanti confini sono individuati da altrettante partizioni murarie verticali poste a Nord e ad Est.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

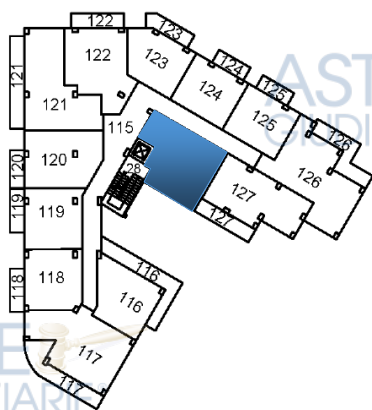
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 540, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.661,24

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Secondo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 21, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 2, Subalterno 128, Rendita Catastale 277,60 €	45,40 mq	1.376,25 €/mq	€ 62.481,75	100,00%	€ 62.481,75
Bene N° 35 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 37, Cat.	14,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.661,24	100,00%	€ 8.661,24

C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 540, Rendita Catastale 31,81 €					
Valore di stima:					€ 71.142,99

Valore di stima: € 71.142,99

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la ricostruzione del tramezzo non realizzato all'interno del bagno - BENE N° 19	600,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.500,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 19 è pari a 87,825 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 35 è pari a 12,175 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 7, Piano N° 1, Subalterno 578.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie che lo costituisce in 51,00 m², composta da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, e di una superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un terrazzo a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale provvisto di angolo cottura, piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno e la camera da letto. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte centrale del cespite, in stretta comunicazione con i vani serviti (soggiorno e camera). Sono presenti tre vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone, il secondo da una finestra posta all'interno del bagno ed il terzo da una finestra posta nella camera.

Il terrazzo ha una conformazione simile ad una "L" ed è provvisto di ringhiera in ferro che lo delimita per tre lati e da pareti basse per il lato posto in prossimità del fabbricato.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 578, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 80.304,19

- Bene N° 32** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m², piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 1, Piano S1, Subalterno 536. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito ad autorimessa, individuato da una superficie catastale pari a 29,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala che dal vano ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, mentre i due lati lunghi sono facilmente individuabili in quanto caratterizzati da pareti laterali (tramezzi). In prossimità dell'accesso è presente un pilastro, che occupa parte del cespite. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha funzione di terrazzo praticabile. Data la mancata ultimazione della parete posta in prossimità dell'accesso, il bene è più assimilabile ad un posto auto che ad un'autorimessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 536, Categoria C6, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 20.319,14

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 7, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 578, Rendita Catastale 277,60 €	58,35 mq	1.376,25 €/mq	€ 80.304,19	100,00%	€ 80.304,19
Bene N° 32 - Garage Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno	29,00 mq	700,66 €/mq	€ 20.319,14	100,00%	€ 20.319,14

Posto Auto N° 1, Cat. C/6, Cons. 29 m ² , piano S1, Subalterno 536, Rendita Catastale 65,90 €					
Valore di stima:					€ 100.623,33

Valore di stima: € 100.623,33

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo edili per la realizzazione di tramezzature necessarie alla corretta ultimazione ed al restringimento dell'accesso - BENE N° 32	800,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 89.800,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 21 è pari a 79,807 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 32 è pari a 20,193 % - GARAGE, AUTORIMESSA

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono sprovviste di elementi riscaldanti (termosifoni), di impianto del gas/metano e di caldaia. La produzione simultanea di energia elettrica e termica era prodotta dall'impianto di cogenerazione che alimentava tutto l'involucro edilizio, trasformando una singola fonte energetica, all'interno di un unico sistema integrato, in una produzione combinata. La centrale, a seguito di controversie, è stata prima dismessa e poi rimossa quasi completamente, ad eccezione di alcune tubazioni e di parte dell'impianto elettrico. Le componenti impiantistiche presenti all'interno degli appartamenti riguardano: - La linea di adduzione idrica, l'impianto elettrico e lo scaldabagno, ove presente (per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario). - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Interno N° 8, Piano N° 1, Subalterno 575.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie che lo costituisce in 44,00 m², composti da 2,5 vani "catastali", che si sviluppano lungo un unico livello (IL PIANO PRIMO), raggiungibile dal vano scala e dai percorsi di natura comune. Il cespite è provvisto di ingresso indipendente posto in aderenza al "corridoio" (distinto dal sub 53), che serve da collegamento tra la scala dell'edificio e l'accesso alle unità immobiliari che lo compongono, e di una superficie esterna caratterizzata dalla presenza di un terrazzo a livello. Internamente la planimetria presenta una forma geometrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ambiente principale provvisto di angolo cottura, piccolo disimpegno che consente di raggiungere il bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, angolo cottura e bagno) nella parte centrale del cespite, in stretta comunicazione con i vani serviti (soggiorno e camera). Sono presenti tre vani murari prospettici caratterizzati uno da una "porta finestra" posta tra il vano principale ed il balcone, il secondo da una finestra posta all'interno del bagno ed il terzo da una finestra posta nella camera. Il terrazzo è provvisto di pareti perimetrali che lo delimitano per due lati e da una "protezione" in metallo che lo separa dal corpo scala del fabbricato.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro.

Si rileva presenza di umidità lungo le pareti posti in prossimità del bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 575, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 73.285,31

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 530, Rendita Catastale 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 36, Piano S1, Subalterno 530.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linea laterale di demarcazione a terra, necessaria ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Escludendo la zona che individua l'accesso, i due restanti confini sono individuati da altrettante partizioni murarie verticali poste a Sud e ad Est. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 530, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.661,24

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno 8, Cat. A/2, Cons. 2,5 vani, piano 1, Subalterno 575, Rendita Catastale 277,60 €	53,25 mq	1.376,25 €/mq	€ 73.285,31	100,00%	€ 73.285,31
Bene N° 29 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 36, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno	14,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.661,24	100,00%	€ 8.661,24

530, Rendita Catastale 29,54 €				
Valore di stima:				€ 81.946,55

Valore di stima: € 81.946,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la ricostruzione del tramezzo non realizzato all'interno del bagno - BENE N° 24	600,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 73.200,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 24 è pari a 89,430 % - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Il valore del BENE N° 29 è pari a 10,570 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

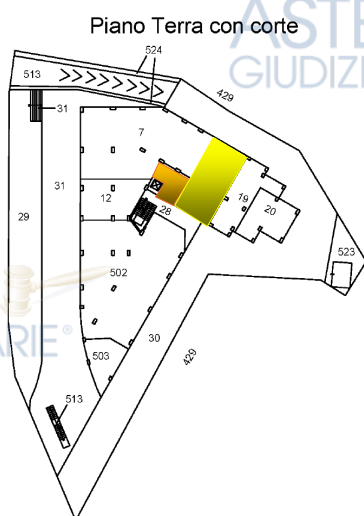
COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le unità destinate a magazzino e negozio sono apparse non ultimate e con predisposizioni impiantistiche solo posizionate lungo la superficie; le stesse sono da completare e da allacciare alle "linee" generali. - L'impianto citofonico è presente, l'unità esterna comune è stata posizionata in aderenza al portone d'ingresso posto al Piano Terra. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m², piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Negozio N° 7, Piano Terra, Subalterno 18.
Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/1, appare assentito a negozio ed adibito a locale di deposito in corso di completamento; risulta individuato da una superficie catastale pari a 65,00 m² ed occupa una porzione del piano terra. Il suo raggiungimento può avvenire sia dall'androne condominiale in prossimità della scala (B.C.N.C. distinto dal sub 28) sia dal cespite posto in aderenza e ad esso direttamente collegato (Cat. C/2 distinto dal sub. 17). La superficie presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo che si articola lungo un ambiente unico provvisto di ingresso sul fronte Nord/Est e due finestre sul fronte Sud/Ovest. Non è presente la partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare dall'immobile posto in aderenza, circostanza che rende i due immobili come un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto, al solo scopo di poterne regolarizzare la conformazione assunta. L'unico ambiente che caratterizza il bene: versa in discrete condizioni conservative, è assimilabile ad un immobile in corso di costruzione, si presenta allo stato "grezzo" e necessita di interventi edili di completamento. Dovrà essere realizzata la parete divisoria da porre tra il bene in oggetto e quello posto in aderenza (BENE N° 20).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 18, Categoria C1, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.390,00
- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m², piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 2, Piano Terra, Subalterno 17.
Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a locale di deposito, individuato da una superficie catastale pari a 22,00 m², occupa una porzione del piano terra ed è raggiungibile sia dall'androne condominiale in prossimità della scala (B.C.N.C. distinto dal sub 28) sia dal cespite posto in aderenza, al quale è direttamente collegato (Cat. C/1 distinto dal sub. 18). La superficie presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un quadrato che si articola lungo un ambiente unico provvisto di ingresso e privo di ulteriori vani murari (non sono presenti finestre). Non è altresì presente la partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare materialmente dall'immobile posto in aderenza, circostanza che rende i due immobili come un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto, al solo scopo di poterne regolarizzare la conformazione assunta.

L'unico ambiente unico che caratterizza il bene: versa in discrete condizioni conservative, è assimilabile ad un immobile in corso di costruzione, si presenta allo stato "grezzo" e necessita di interventi edili di completamento. Dovrà essere realizzata la parete divisoria da porre tra il bene in oggetto e quello posto in aderenza (BENE N° 10). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 17, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.514,88

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 30, Piano S1, Subalterno 47. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto e dalla cantina posti in aderenza. Si trova in prossimità del cancello d'ingresso in aderenza alla muratura perimetrale. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 47, Categoria C6, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.423,92

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Negozio Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 7, Cat. C/1, Cons. 70 m ² , piano T, Subalterno 18, Rendita Catastale 1.475,00 €	70,00 mq	1.177,00 €/mq	€ 82.390,00	100,00%	€ 82.390,00
Bene N° 20 - Magazzino Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno	24,00 mq	688,12 €/mq	€ 16.514,88	100,00%	€ 16.514,88

Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 22 m ² , piano T, Subalterno 17, Rendita Catastale 59,08 €					
Bene N° 59 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 30, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 47, Rendita Catastale 27,27 €	12,00 mq	618,66 €/mq	€ 7.423,92	100,00%	€ 7.423,92
Valore di stima:					€ 106.328,80

Valore di stima: € 106.328,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi stimati in percentuale per i lavori edili da eseguire necessari all'ultimazione dei cespiti - BENI N° 10 e 20	28,00	%
Costo per la pratica di "accertamento di conformità" per opere realizzate e non, in parziale difformità dal Permesso di Costruire - BENI N° 10 e 20	3.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 10 è pari a 77,486 % - NEGOZIO
- Il valore del BENE N° 20 è pari a 15,531 % - MAGAZZINO
- Il valore del BENE N° 59 è pari a 6,983 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: dei due cespiti al piano terra riguardano: - La linea di adduzione idrica e l'impianto elettrico. - L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è composto da unità singole presenti in alcuni ambienti con motori posti all'esterno. - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis **** - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****.

Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m², piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Negozio N° 8, Piano Terra, Subalterno 19.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/1, appare assentito a negozio ma adibito a studio medico, individuato da una superficie catastale pari a 57,00 m², occupa una porzione del piano terra ed è raggiungibile dal percorso comune esterno, individuato dal B.C.N.C. distinto dal sub 30. La superficie presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo, ottenuto da un improprio frazionamento che ha visto attribuire, al bene posto in aderenza (sub. 20), una superficie maggiore rispetto a quella assegnata ed al bene in oggetto una consistenza inferiore dovuta anche alla diversa destinazione d'uso che ha assunto. La partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare dall'immobile posto in aderenza è stata realizzata in altra posizione ed è stata provvista di porta che mette in diretta comunicazione i due beni attigui; circostanza che rende i cespiti un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto. Il bene risulta ultimato, impropriamente destinato a studio medico e privo di accesso diretto dall'esterno. Internamente la planimetria è suddivisa da tramezzature e da setti murari (elementi divisorii) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, una sala d'attesa centrale che consente il raggiungimento dei due studi medici posti nei due lati opposti del cespite; non sono presenti bagni. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Sono presenti gli infissi sul lato esterno del vano murario prospettico. Il cespite non è dotato di termosifoni, di caldaia e di impianto del gas metano.

Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della distribuzione degli spazi interni e della corretta destinazione d'uso, per come in precedenza autorizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 19, Categoria C1, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 77.682,00

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Ufficio, Piano Terra, Subalterno 20.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente A/10, appare assentito ed adibito a studio medico, individuato da una superficie catastale pari a 50,00 m², occupa una porzione del piano terra ed è raggiungibile dal percorso comune esterno, individuato dal B.C.N.C. distinto dal sub 30. La superficie presenta una conformazione

planimetrica irregolare, ottenuta da un improprio frazionamento che ha visto attribuire, al bene posto in aderenza (sub. 19), una superficie minore rispetto a quella assegnata ed al bene in oggetto una consistenza superiore dovuta alla posizione delle tramezzature. La partizione muraria che lo avrebbe dovuto separare dall'immobile posto in aderenza è stata realizzata in altra posizione ed è stata provvista di porta che mette in diretta comunicazione i due beni attigui; circostanza che rende i cespiti un unicum indistinto ed indiviso, determinandone la vendita congiunta e l'accorpamento in un unico lotto. Il bene risulta ultimato, destinato a studio medico ed accessibile direttamente dai percorsi esterni. Internamente la planimetria è suddivisa da tramezzature ed da setti murari (elementi divisori) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, disimpegno, N° 2 bagni ed una sala d'attesa centrale che consente il raggiungimento dei due studi medici presenti. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Sono presenti gli infissi sul lato esterno del vano murario prospettico. Il cespite non è dotato di termosifoni, di caldaia e di impianto del gas metano. Dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della distribuzione degli spazi interni per come in precedenza autorizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 20, Categoria A10, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 65.150,00

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 29, Piano S1, Subalterno 46. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto posto in aderenza. Si trova in prossimità del cancello d'ingresso ed a ridosso di due elementi strutturali (pilastri). Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

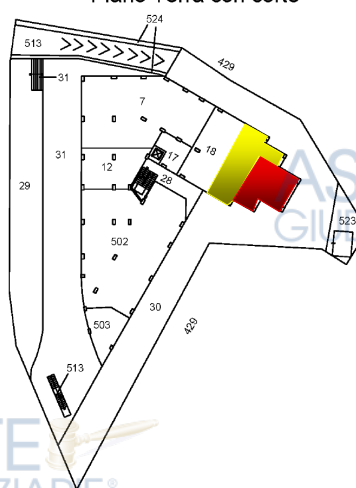
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 46, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.661,24

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Terra con corte



Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 11 - Negozio Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Negozio N° 8, Cat. C/1, Cons. 54 m ² , piano T, Subalterno 19, Rendita Catastale 1.137,86 €	66,00 mq	1.177,00 €/mq	€ 77.682,00	100,00%	€ 77.682,00
Bene N° 12 - Ufficio Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Ufficio, Cat. A/10, Cons. 2,5 vani, piano T, Subalterno 20, Rendita Catastale 516,46 €	50,00 mq	1.303,00 €/mq	€ 65.150,00	100,00%	€ 65.150,00
Bene N° 61 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 29, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 46, Rendita Catastale 31,81 €	14,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.661,24	100,00%	€ 8.661,24
Valore di stima:					€ 151.493,24

Valore di stima: € 151.493,24

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi stimati in percentuale per i lavori edili da eseguire necessari a "ripristinare" i cespiti alla condizione autorizzata - BENI N° 11 e 12	12,00	%
Costo per la pratica di "accertamento di conformità" per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire - BENI N° 11 e 12	3.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 115.200,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 11 è pari a 51,277 % - NEGOZIO adibito a studio medico
- Il valore del BENE N° 12 è pari a 43,005 % - UFFICIO
- Il valore del BENE N° 61 è pari a 5,718 % - POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €. Comune di Zagarolo (RM), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 28, Piano S1, Subalterno 573.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee laterali di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Un lato dello stesso è individuato dal tramezzo che lo separa dalla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. In prossimità dell'accesso al bene è presente un pilastro che ne individua una parte del confine. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 573, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.661,24

- **Bene N° 65** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €. Comune di Zagarolo (RM), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 23, Piano Interrato, Subalterno 574.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibito a posto cantina ma "assentita" a posto auto coperto, presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad una forma simile ad un trapezio ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 574, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.093,30

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 28, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 573, Rendita Catastale 31,81 €	14,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.661,24	100,00%	€ 8.661,24
Bene N° 65 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 574, Rendita Catastale 13,43 €	5,00 mq	618,66 €/mq	€ 3.093,30	100,00%	€ 3.093,30
Valore di stima:					€ 11.754,54

Valore di stima: € 11.754,54

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la pratica di "accertamento di conformità" per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire - BENI N°	2.000,00	€

64 e 65		
Costi per interventi di demolizione riguardanti le partizioni murarie che costituiscono il BENE N° 65	600,00	€
Costo per la variazione catastale riguardante la soppressione dei due cespiti e la costituzione di un unico posto auto, con software DOCFA	500,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 7.500,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 64 è pari a 71,570 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 65 è pari a 28,430 % - CANTINA da adibire a POSTO AUTO COPERTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m², piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 27, Piano S1, Subalterno 579. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 18,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee laterali di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne il confine materiale che lo separa dal posto auto situato in aderenza. Sono presenti pilasti nelle porzioni laterali del bene che ne individuano la lunghezza e la larghezza; mentre l'altro lato è occupato dal tramezzo che lo separa dalla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 579, Categoria C6, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.135,88

- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m², piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 15, Piano Interrato, Subalterno 580.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito) ma "assentita" a posto auto coperto, presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne delimitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 580, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.440,60

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 27, Cat. C/6, Cons. 18 m ² , piano S1, Subalterno 579, Rendita Catastale 40,90 €	18,00 mq	618,66 €/mq	€ 11.135,88	100,00%	€ 11.135,88
Bene N° 23 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 15, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 580, Rendita Catastale 13,43 €	5,00 mq	688,12 €/mq	€ 3.440,60	100,00%	€ 3.440,60
Valore di stima:					€ 14.576,48

Valore di stima: € 14.576,48

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la pratica di "accertamento di conformità" per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire - BENI N° 22 e 23	2.000,00	€

Costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali con software DOCFA - BENI N° 22 e 23	500,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 10.700,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 22 è pari a 76,396 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 23 è pari a 23,604 % - CANTINA

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 26, Piano S1, Subalterno 576. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato da tramezzature per tre lati che ne individuano l'area attribuitagli. È presente un pilastro all'interno della superficie del cespite ed una delle tre partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 576, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.661,24

- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m², piano S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 14, Piano Interrato, Subalterno 577. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 7,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra gli immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 577, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 4.816,84

- **Bene N° 53** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m², piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 13, Piano Interrato, Subalterno 560.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 6,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è risultato spostato rispetto alla sua originaria posizione; circostanza che non altera il rapporto di interconnessione istituito con il posto auto ad esso adiacente (BENE N° 25). Al suo interno è presente un pilastro che né riduce la consistenza e né rende meno fruibile l'utilizzo. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 60, Part. 1298, Sub. 560, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 4.128,72

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 26, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 576, Rendita Catastale 31,81 €	14,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.661,24	100,00%	€ 8.661,24
Bene N° 26 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 14, Cat. C/2, Cons. 7 m ² , piano	7,00 mq	688,12 €/mq	€ 4.816,84	100,00%	€ 4.816,84

S1, Subalterno 577, Rendita Catastale 18,80 €					
Bene N° 53 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 13, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 560, Rendita Catastale 16,11 €	6,00 mq	688,12 €/mq	€ 4.128,72	100,00%	€ 4.128,72
Valore di stima:					€ 17.606,80

Valore di stima: € 17.606,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale con software DOCFA - BENI N° 25 e 53	700,00	€
Costo per la pratica di "accertamento di conformità" per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire - BENI N° 25 e 53	2.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 13.200,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 25 è pari a 49,192 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 26 è pari a 27,358 % - CANTINA
- Il valore del BENE N° 53 è pari a 23,450 % - CANTINA

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 24, Piano S1, Subalterno 571.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 571, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 7.423,92

- **Bene N° 63** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 11, Piano Interrato, Subalterno 572. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 572, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 24, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 571, Rendita Catastale 27,27 €	12,00 mq	618,66 €/mq	€ 7.423,92	100,00%	€ 7.423,92
Bene N° 63 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 11, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 572, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 13.617,00

Valore di stima: € 13.617,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 12.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 62 è pari a 54,519 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 63 è pari a 45,481 % - CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 23, Piano S1, Subalterno 556.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 556, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 7.423,92

- **Bene N° 50** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 10, Piano Interrato, Subalterno 557.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio rettangolo ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 557, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 23, Cat. C/6, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 556, Rendita Catastale 27,27 €	12,00 mq	618,66 €/mq	€ 7.423,92	100,00%	€ 7.423,92
Bene N° 50 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 10, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 557, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 13.617,00

Valore di stima: € 13.617,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 12.300,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 49 è pari a 54,519 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 50 è pari a 45,481 % - CANTINA

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m², piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 25, Piano S1, Subalterno 558. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 14,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato quasi interamente da tramezzature ad eccezione del lato che definisce l'accesso, privo di linee di demarcazione a terra. Sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 558, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 9.279,90

- **Bene N° 52** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m², piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 12, Piano Interrato, Subalterno 559. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 4,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo di esigue dimensioni ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali, oltre alla presenza di un pilastro posto internamente. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra gli immobili. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 559, Categoria C2, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.752,48

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 25, Cat. C/6, Cons. 14 m ² , piano S1, Subalterno 558, Rendita Catastale 31,81 €	15,00 mq	618,66 €/mq	€ 9.279,90	100,00%	€ 9.279,90
Bene N° 52 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 12, Cat. C/2, Cons. 4 m ² , piano S1, Subalterno 559, Rendita Catastale 10,74 €	4,00 mq	688,12 €/mq	€ 2.752,48	100,00%	€ 2.752,48
Valore di stima:					€ 12.032,38

Valore di stima: € 12.032,38

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 10.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 51 è pari a 77,124 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 52 è pari a 22,876 % - CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 21, Piano S1, Subalterno 551.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 551, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.042,58

- **Bene N° 47** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 8, Piano Interrato, Subalterno 552.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 3,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili.

Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.

Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 552, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.064,36

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 21, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 551, Rendita Catastale 29,54 €	13,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.042,58	100,00%	€ 8.042,58
Bene N° 47 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 8, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 552, Rendita Catastale 8,06 €	3,00 mq	688,12 €/mq	€ 2.064,36	100,00%	€ 2.064,36
Valore di stima:					€ 10.106,94

Valore di stima: € 10.106,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 46 è pari a 79,575 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 47 è pari a 20,425 % - CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 44** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m², piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 7, Piano Interrato, Subalterno 549.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 3,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo di piccole dimensioni ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con la superficie occupata dal posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; circostanza che determina un rapporto di interconnessione tra i due immobili. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite.
Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 549, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.064,36
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 20, Piano S1, Subalterno 550.
Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 550, Categoria C6, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.042,58

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 7, Cat. C/2, Cons. 3 m ² , piano S1, Subalterno 549, Rendita Catastale 8,06 €	3,00 mq	688,12 €/mq	€ 2.064,36	100,00%	€ 2.064,36
Bene N° 45 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 20, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 550, Rendita Catastale 29,54 €	13,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.042,58	100,00%	€ 8.042,58
Valore di stima:					€ 10.106,94

Valore di stima: € 10.106,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.100,00



INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 44 è pari a 20,425 % - CANTINA
- Il valore del BENE N° 45 è pari a 79,575 % - POSTO AUTO COPERTO



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m², piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 15, Piano S1, Subalterno 546.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 13,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Non sono presenti elementi strutturali all'interno della superficie del cespite ed una delle partizioni murarie ospita la porta di accesso alla cantina posta in aderenza e ricompresa nella consistenza del suddetto lotto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 546, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.042,58

- **Bene N° 42** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 4, Piano Interrato, Subalterno 547. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno, in prossimità dell'accesso, è presente un pilastro. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 547, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 5.504,96

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 15, Cat. C/6, Cons. 13 m ² , piano S1, Subalterno 546, Rendita Catastale 29,54 €	13,00 mq	618,66 €/mq	€ 8.042,58	100,00%	€ 8.042,58
Bene N° 42 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 4, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 547, Rendita Catastale 21,48 €	8,00 mq	688,12 €/mq	€ 5.504,96	100,00%	€ 5.504,96
Valore di stima:					€ 13.547,54

Valore di stima: € 13.547,54

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la rettifica del subalterno indicato erroneamente nella planimetria catastale, DOCFA - BENE N° 41	200,00	€
Costo per la rettifica dei subalterni che rappresentano i confini della planimetria catastale, DOCFA - BENE N° 42	200,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

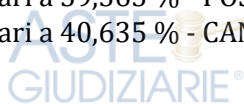


Valore finale di stima: € 11.800,00



INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 41 è pari a 59,365 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 42 è pari a 40,635 % - CANTINA



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 3, Piano S1, Subalterno 534. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 17,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra per due lati (necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali) e per i restanti due lati è delimitato, dal tramezzo che la separa dal locale cantina e dalla parete perimetrale del piano interrato. Le murature dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 534, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 10.517,22

- **Bene N° 31** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 2, Piano Interrato, Subalterno 535. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Non sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata è stata autorizzata ad area di manovra, circostanza che riguarda anche il posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 535, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 3, Cat. C/6, Cons. 17 m ² , piano S1, Subalterno 534, Rendita Catastale 38,63 €	17,00 mq	618,66 €/mq	€ 10.517,22	100,00%	€ 10.517,22
Bene N° 31 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 2, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 535, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 16.710,30

Valore di stima: € 16.710,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

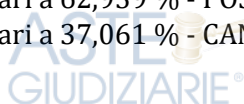


Valore finale di stima: € 15.100,00



INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 27 è pari a 62,939 % - POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 31 è pari a 37,061 % - CANTINA



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 30** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 3, Piano Interrato, Subalterno 511.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 19,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un quadrilatero, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata differisce sia dalla planimetria catastale presente sia da quanto rappresentato nel Permesso di costruire in variante del 2025. Si rileva presenza di umidità a ridosso delle pareti poste in aderenza a Viale Ungheria. Le murature del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 511, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.945,56
- **Bene N° 34** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 11, Piano S1, Subalterno 538.
Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, individuato da una superficie catastale pari a 16,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo privo di linee di demarcazione a terra, necessarie ad individuarne la reale consistenza ed i confini materiali. Uno dei due lati minori è costituito da una delle pareti perimetrali che definiscono il volume del livello, i due lati lunghi non sono facilmente individuabili in quanto non caratterizzati dalla presenza di elementi divisorii, mentre sull'altro lato corto, quello che individua l'ingresso, è presente un pilastro (elemento strutturale). Il Permesso di Costruire individua detta superficie come posto auto coperto e non come erroneamente "accatastato" a cantina; pertanto, il trasferimento riguarderà il cespite per come attualmente censito ma dovranno essere

effettuate le opportune variazioni necessarie alla corretta attribuzione della giusta categoria catastale, che dovrà essere C/6 anziché C/2. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Il solaio di copertura del cespite presenta vistose efflorescenze, distacchi e percolazioni dovute molto probabilmente ad un errato isolamento della struttura piana orizzontale che ha anche funzione di terrazzo praticabile.

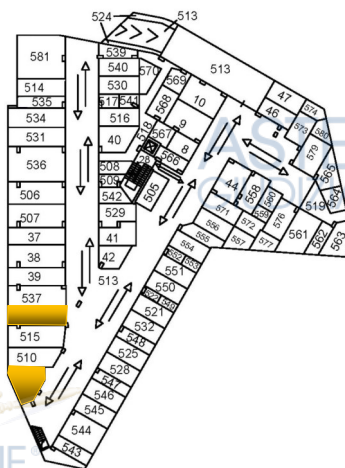
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 60, Part. 1298, Sub. 538, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 9.898,56

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 3, Cat. C/2, Cons. 17 m², piano S1, Subalterno 511, Rendita Catastale 45,65 €	13,00 mq	688,12 €/mq	€ 8.945,56	100,00%	€ 8.945,56
Bene N° 34 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 11, Cat. C/2, Cons. 16 m², piano S1, Subalterno 538, Rendita Catastale 42,97 €	16,00 mq	618,66 €/mq	€ 9.898,56	100,00%	€ 9.898,56
Valore di stima:					€ 18.844,12

Valore di stima: € 18.844,12

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la variazione della destinazione d'uso da attribuire al cespite, DOCFA - BENE N° 34	200,00	€
Costo per la presentazione della corretta planimetria catastale da assegnare, DOCFA - BENE N° 30	400,00	€
Costo per la presentazione della Pratica Edilizia - BENE N° 30	2.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.400,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 34 è pari a 52,529 % - CANTINA assentita a POSTO AUTO COPERTO
- Il valore del BENE N° 30 è pari a 47,471 % - CANTINA

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m², piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale 45,45 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 3, Piano S1, Subalterno 561. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito ad autorimessa, individuato da una superficie catastale pari a 20,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala che dal vano ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio individuato all'interno di tre pareti che lo circoscrivono. L'attuale conformazione del bene non corrisponde con la superficie ad esso assegnata nel titolo amministrativo edilizio, lo stesso appare di dimensioni ridotte. La superficie sottratta al BENE N° 3 è stata impropriamente utilizzata per la realizzazione di due cantine poste in aderenza al box auto e provviste di ingressi indipendenti; le stesse verranno ricomprese nel presente lotto al solo scopo di ripristinare la condizione legittimata mediante interventi edili volti alla definizione/costituzione di un'unica autorimessa. Il cespite è privo di serranda e l'accesso avviene liberamente dall'area di manovra, in prossimità di uno dei pilastri. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 561, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 14.013,20

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 35, Piano S1, Subalterno 562.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina ma assentita ad autorimessa, con una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini.

L'immobile è provvisto di ingresso, ha una propria autonomia funzionale ed è stato impropriamente realizzato sulla superficie spettante esclusivamente all'autorimessa (BENE N° 3). Le pareti che lo delimitano dovranno essere demolite al solo scopo di ripristinare la condizione legittimata, che prevede l'esistenza della sola autorimessa, da ottenere mediante la fusione dei cespiti denominati BENI N° 3, 4 e 5.

L'area antistante l'ingresso è censita come B.C.N.C. distinto dal sub 519.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 562, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 5.605,28

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 36, Piano S1, Subalterno 563.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina ed assentita ad autorimessa, con una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica irregolare, simile ad un trapezio delimitato da tramezzature che ne individuano i confini.

L'immobile è provvisto di ingresso, ha una propria autonomia funzionale ed è stato impropriamente realizzato sulla superficie spettante esclusivamente all'autorimessa (BENE N° 3). La parete che lo separa dal BENE N° 4 dovrà essere demolita al solo scopo di ripristinare la condizione legittimata, che prevede l'esistenza della sola autorimessa, da ottenere mediante la fusione dei cespiti denominati BENI N° 3, 4 e 5.

Una delle partizioni murarie che ne delimitano la consistenza, precisamente quella orientata ad Est, è provvista di vano murario prospettico, non autorizzato nel Permesso di Costruire in variante. L'area antistante l'ingresso è censita come B.C.N.C. distinto dal sub 519.

Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 563, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.407,92

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, Cat. C/2, Cons. 20 m ² , piano S1, Subalterno 561, Rendita Catastale	20,00 mq	700,66 €/mq	€ 14.013,20	100,00%	€ 14.013,20

45,45 €					
Bene N° 4 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 35, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 562, Rendita Catastale 21,48 €	8,00 mq	700,66 €/mq	€ 5.605,28	100,00%	€ 5.605,28
Bene N° 5 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 36, Cat. C/2, Cons. 12 m ² , piano S1, Subalterno 563, Rendita Catastale 32,23 €	12,00 mq	700,66 €/mq	€ 8.407,92	100,00%	€ 8.407,92
Valore di stima:					€ 28.026,40

Valore di stima: € 28.026,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la presentazione della Pratica Edilizia volta alla costituzione di un'unica autorimessa ed all'accertamento di conformità - BENI N° 3, 4 e 5	2.000,00	€
Costo per la costituzione di un unico immobile da adibire ad autorimessa mediante la presentazione del DOCFA - BENI N° 3, 4 e 5	600,00	€
Costo per lavori edili di demolizione/ricostruzione - BENI N° 3, 4 e 5	2.600,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 20.000,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 3 è pari a 50,000 % - GARAGE
- Il valore del BENE N° 4 è pari a 20,000 % - CANTINA
- Il valore del BENE N° 5 è pari a 30,000 % - CANTINA

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Cat. F/1, Cons. 33 m², piano T-S1, Subalterno 524, Rendita Catastale - € Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Piani N° T-S1, Subalterno 524.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente F/1, riguarda le due porzioni laterali che costituiscono la rampa di accesso carrabile che collega la quota stradale di Viale Ungheria agli immobili posti all'interno del piano interrato del fabbricato. La restante porzione della rampa, quella centrale, oltre l'area di manovra che si sviluppa lungo gran parte del piano sono identificate con lo stesso numero di subalterno (B.C.N.C. distinto dal sub 513). Dette porzioni "laterali" sviluppano complessivamente una superficie pari a 33,00 m² e si trovano in aderenza alle due pareti perimetrali della struttura, circostanza rappresentata nell'elaborato planimetrico. Non sono presenti confini materiali che ne consentano la corretta identificazione, la superficie risulta pavimentata da materiale cementizio e la consistenza che le caratterizza riguarda una parte della rampa. Lungo i lati esterni di detta superficie sono presenti zone destinate all'alloggiamento di contatori. Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti il frazionamento della rampa in più porzioni, l'attuale divisione è presente solo catastalmente dove risulta suddivisa in tre "fasce" che insieme formano un unicum indistinto ed indiviso che caratterizza il percorso carrabile di accesso al piano interrato.

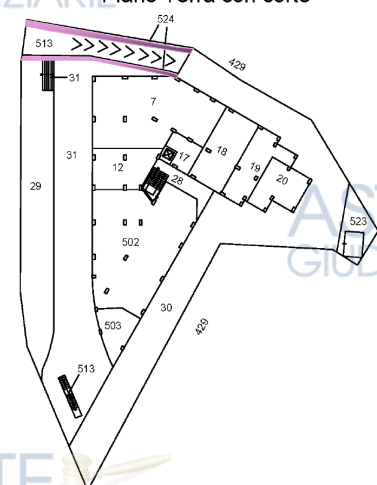
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 524, Categoria F1, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 3.300,00

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Terra con corte



Piano Primo Sottostrada



Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Cat. F/1, Cons. 33 m ² , piano T-S1, Subalterno 524, Rendita Catastale - €					
Valore di stima:					€ 3.300,00

Valore di stima: € 3.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'attribuzione della corretta destinazione d'uso da assegnare al cespite con software DOCFA - BENE N° 8	400,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 2.600,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 37, Piano S1, Subalterno 564. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina, con una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini. La cantina è provvista di una propria autonomia funzionale, si sviluppa lungo un ambiente unico ed è accessibile dall'ingresso indipendente posto in aderenza al B.C.N.C. censito con il sub 519. L'immobile è stato impropriamente realizzato sulla superficie destinata ad area di manovra, in totale difformità da quanto autorizzato con il Permesso di Costruire del 2015. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 564, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 800,00
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m², piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 38, Piano S1, Subalterno 565. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibito a cantina, individuata da una superficie catastale pari a 10,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini. La cantina è provvista di una propria autonomia funzionale, si sviluppa lungo un ambiente unico ed è accessibile dall'ingresso indipendente posto in aderenza al B.C.N.C. censito con il sub 519. L'immobile è stato impropriamente realizzato sulla superficie destinata ad area di manovra, in totale difformità da quanto autorizzato con il Permesso di Costruire del 2015. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 565, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000,00
- **Bene N° 38** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 32, Piano Interrato, Subalterno 543. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte

superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Non sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata è stata autorizzata ad area di manovra, circostanza che riguarda anche il posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; pertanto, dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della condizione "assentita". Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 543, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 900,00

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m², piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €. Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Posto Auto N° 38, Piano S1, Subalterno 544.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare adibito a posto auto coperto, caratterizzato da una superficie catastale pari a 21,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un rettangolo il cui perimetro è delimitato solo per due lati da tramezzature; mentre i restanti lati risultano essere privi di linee di demarcazione a terra; circostanza che rende il bene non completamente individuabile. Sono presenti elementi strutturali all'interno del cespite e la superficie ad esso assegnata è stata autorizzata ad area di manovra, circostanza che riguarda anche il posto auto realizzato in aderenza e ricompreso nel medesimo lotto; pertanto, dovranno essere eseguiti lavori edili volti al ripristino della condizione "assentita". Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 544, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 2.100,00

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno	8,00 mq	100,00 €/mq	€ 800,00	100,00%	€ 800,00

Cantina N° 37, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 564, Rendita Catastale 21,48 €					
Bene N° 7 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 38, Cat. C/2, Cons. 10 m ² , piano S1, Subalterno 565, Rendita Catastale 26,86 €	10,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
Bene N° 38 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 32, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 543, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	100,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
Bene N° 39 - Posto auto Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, interno Posto Auto N° 38, Cat. C/6, Cons. 21 m ² , piano S1, Subalterno 544, Rendita Catastale 47,72 €	21,00 mq	100,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
Valore di stima:					€ 4.800,00

Valore di stima: € 4.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la pratica da presentare, necessaria ad autorizzare gli interventi di demolizione - BENI N° 6, 7, 38 e 39	1.000,00	€
Costi per la demolizione delle pareti che costituiscono gli immobili - BENI N° 6, 7, 38 e 39	1.000,00	€
Costo per la variazione della destinazione d'uso da attribuire ai cespiti con software DOCFA - BENI N° 6, 7, 38 e 39	500,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.800,00

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE DI STIMA DETERMINATO

- Il valore del BENE N° 6 è pari a 16,666 % - CANTINA
- Il valore del BENE N° 7 è pari a 20,833 % - CANTINA
- Il valore del BENE N° 38 è pari a 18,750 % - CANTINA
- Il valore del BENE N° 39 è pari a 43,750 % - POSTO AUTO

I deprezzamenti applicati, dato l'esiguo valore degli immobili, sono da considerarsi forfettari.

Date le problematiche riscontrate in merito all'impropria destinazione d'uso attribuita ai cespiti, gli stessi appaiono di difficile commerciabilità.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 11 m², piano S1, Subalterno 42, Rendita Catastale 29,54 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), Cantina N° 23, Piano S1, Subalterno 42.
Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a cantina, individuata da una superficie catastale pari a 11,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Presenta una conformazione planimetrica regolare, iscrivibile in un trapezio rettangolo delimitato da tramezzature che ne individuano i confini. L'accesso avviene mediante la porta metallica provvista di apertura superiore che consente l'areazione dell'unico ambiente che caratterizza il bene in oggetto. Le pareti dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 42, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.569,32

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 23, Cat. C/2, Cons. 11 m ² , piano S1, Subalterno 42, Rendita Catastale 29,54 €	11,00 mq	688,12 €/mq	€ 7.569,32	100,00%	€ 7.569,32
Valore di stima:					€ 7.569,32

Valore di stima: € 7.569,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 6.800,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 36** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 28, Cat. C/2, Cons. 5 m², piano S1, Subalterno 541, Rendita Catastale 13,43 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 28, Piano Interrato, Subalterno 541.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). E' presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza e la corretta fruibilità. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 541, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 3.440,60

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 28, Cat. C/2, Cons. 5 m ² , piano S1, Subalterno 541, Rendita Catastale 13,43 €	5,00 mq	688,12 €/mq	€ 3.440,60	100,00%	€ 3.440,60
Valore di stima:					€ 3.440,60

Valore di stima: € 3.440,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 3.100,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 37** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 24, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 542, Rendita Catastale 21,48 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 24, Piano Interrato, Subalterno 542.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra e confina con il vano scala. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 542, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.504,96

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 24, Cat. C/2, Cons. 8 m ² , piano S1, Subalterno 542, Rendita Catastale 21,48 €	8,00 mq	688,12 €/mq	€ 5.504,96	100,00%	€ 5.504,96
Valore di stima:					€ 5.504,96

Valore di stima: € 5.504,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.000,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 5, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 548, Rendita Catastale 21,48 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 5, Piano Interrato, Subalterno 548.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno, in prossimità dell'accesso, è presente un pilastro. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 548, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 5.504,96

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 5, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 548, Rendita Catastale 21,48 €	8,00 mq	688,12 €/mq	€ 5.504,96	100,00%	€ 5.504,96
Valore di stima:					€ 5.504,96

Valore di stima: € 5.504,96

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.000,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 48** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 34, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 555, Rendita Catastale 24,17 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 34, Piano Interrato, Subalterno 555.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad una forma geometria irregolare, stretta e lungo, delimitata da partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno, in prossimità dell'accesso, è presente un pilastro. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 555, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 34, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 555, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 6.193,08

Valore di stima: € 6.193,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.600,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 54** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 16, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 566, Rendita Catastale 24,17 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 16, Piano Interrato, Subalterno 566.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con l'area di manovra. Al suo interno sono presenti N° 2 pilastri ed un tramezzo che ne ha modificato la distribuzione degli spazi. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 566, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 16, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 566, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 6.193,08

Valore di stima: € 6.193,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.600,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri s.l.m., Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 55** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 19, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 567, Rendita Catastale 21,48 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 19, Piano Interrato, Subalterno 567.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un quadrato, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 567, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.504,96

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 19, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 567, Rendita Catastale 21,48 €	8,00 mq	688,12 €/mq	€ 5.504,96	100,00%	€ 5.504,96
Valore di stima:					€ 5.504,96

Valore di stima: € 5.504,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.000,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 56** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 20, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 568, Rendita Catastale 32,23 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 20, Piano Interrato, Subalterno 568.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza; l'attuale conformazione differisce da quella rappresentata nel Permesso di Costruire in variante. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 568, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 8.257,44

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 20, Cat. C/2, Cons. 12 m², piano S1, Subalterno 568, Rendita Catastale 32,23 €	12,00 mq	688,12 €/mq	€ 8.257,44	100,00%	€ 8.257,44
Valore di stima:					€ 8.257,44

Valore di stima: € 8.257,44

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la presentazione della Pratica Edilizia volta all'accertamento di conformità - BENE N° 56	2.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.500,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 57** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 21, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 569, Rendita Catastale 21,48 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 21, Piano Interrato, Subalterno 569.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'areazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza; l'attuale conformazione differisce sia da quella rappresenta nel Permesso di Costruire in variante sia dalla planimetria catastale. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 569, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 21, Cat. C/2, Cons. 8 m², piano S1, Subalterno 569, Rendita Catastale 21,48 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 6.193,08

Valore di stima: € 6.193,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la presentazione della Pratica Edilizia volta all'accertamento di conformità - BENE N° 57	2.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 3.600,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107: Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fogna mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 58** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 22, Cat. C/2, Cons. 9 m², piano S1, Subalterno 570, Rendita Catastale 24,17 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 22, Piano Interrato, Subalterno 570.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 12,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali. Non è provvisto di finestre ma ha un vano murario, che consente l'aerazione dell'unico ambiente che costituisce il cespite, posto nella parte superiore della porta d'ingresso. L'accesso, caratterizzato da una porta metallica, è direttamente collegato con il corridoio (distinto come B.C.N.C. al sub 518). È presente un elemento strutturale all'interno del cespite che ne riduce la consistenza; l'attuale conformazione differisce sia da quella rappresentata nel Permesso di Costruire in variante sia dalla planimetria catastale. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 570, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 6.193,08

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 22, Cat. C/2, Cons. 9 m ² , piano S1, Subalterno 570, Rendita Catastale 24,17 €	9,00 mq	688,12 €/mq	€ 6.193,08	100,00%	€ 6.193,08
Valore di stima:					€ 6.193,08

Valore di stima: € 6.193,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la presentazione della Pratica Edilizia volta all'accertamento di conformità - BENE N° 58	2.000,00	€
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale del cespite con software DOCFA - BENE N° 58	400,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 3.200,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola Comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 29, Cat. C/2, Cons. 6 m², piano S1, Subalterno 539, Rendita Catastale 16,11 €

Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 29, Piano Interrato, Subalterno 539.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 6,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un trapezio, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali solo parzialmente. Il cespite è provvisto di un vano murario prospettico realizzato sulla parete posta in aderenza alla rampa di accesso, chiuso da rete metallica. Il bene è caratterizzato da un ambiente privo sia di due elementi verticali che ne avrebbero dovuto determinare la corretta consistenza materiali per due lati sia di porta d'accesso. Lo stato di incompletezza in cui versa lo rende facilmente accessibile e non correttamente individuabile. Al suo interno sono presenti tubazioni, cisterne e raccordi di natura condominiale. L'area posta sul retro del cespite riguarda un percorso di natura pedonale (B.C.N.C. distinto dal sub 518). Dovranno essere eseguiti lavori edili necessari al suo completamento e dovrà essere presentata una pratica edilizia volta ad accertarne la corretta conformazione rispetto al titolo edilizio che ne ha autorizzato la realizzazione. Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 539, Categoria C2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 4.128,72

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Piano Primo Sottostrada



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 29, Cat. C/2, Cons. 6 m ² , piano S1, Subalterno 539, Rendita Catastale 16,11 €	6,00 mq	688,12 €/mq	€ 4.128,72	100,00%	€ 4.128,72
				Valore di stima:	€ 4.128,72

Valore di stima: € 4.128,72

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per la realizzazione delle tramezzature mancanti necessarie all'ultimazione, per la chiusura prospettica e per la rimozione impianti - BENE N° 2	1.300,00	€
Costo per la presentazione della Pratica Edilizia - BENE N° 2	1.000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	€

Valore finale di stima: € 1.900,00

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. ricadono nella zona B (residenziale) del P.R.G. vigente, all'interno di un'area del tessuto urbano satura, contraddistinta dalla presenza di un'edificazione mista, prevalentemente "plurifamiliare"; composta da una tipologia edilizia, per conformazione, equiparabile alle "palazzine in linea" che si sviluppano lungo diversi livelli tra loro sovrapposti. Il tutto è situato in una posizione non distante dal Centro Storico, caratterizzato dal borgo di origine medioevale che costituisce parte del Comune di Zagarolo (Rm) la cui conformazione territoriale, si articola lungo colline tufacee appartenenti ai Monti Prenestini, di forma allungata in senso Est/Ovest con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi, dove nella parte bassa scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene/Tevere; sono inoltre presenti due vallate che fiancheggiano la collina principale, lunga circa 2 Km. Zagarolo è un Comune amministrativo e censuario, che per estensione territoriale, si trova a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 40,00 Km ed è ricompreso all'interno della vasta area che circonda e delimita l'estensione della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il raggiungimento del nucleo urbano avviene sia percorrendo Strade di natura Provinciale sia mediante l'uscita del casello posto sulla diramazione dell'autostrada A1, denominato "SAN CESAREO". I numerosi beni immobili, oggetto delle presenti due procedure riunite, si trovano all'interno di un manufatto di maggior consistenza realizzato lungo Viale Ungheria (SP54b); asse stradale che attraversa la cittadina in direzione SUD/EST, dove all'altezza dei civici N° 89 e 91 sono presenti i vari accessi, sia di natura carrabile sia di natura pedonale, che consentono il raggiungimento del compendio immobiliare che occupa quasi interamente, tra coperto e scoperto, l'intera superficie dell'area su cui sorge, attualmente individuata da un'unica particella catastale. La costruzione del fabbricato, di forma simile ad una "L", è iniziata nei primi anni del 2010 ed è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire N° **** Omissis **** e successiva variante Prot. N° **** Omissis ****, rilasciati in virtù della Convenzione Edilizia N° **** Omissis ****, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Zagarolo (Rm), che ha riguardato il progetto di un complesso edilizio pluriuso da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, nell'ambito di un programma integrato approvato con Delibera Comunale N° **** Omissis **** e finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area sita in Viale Ungheria. Il tutto ricade all'interno della particella distinta con il numero **** Omissis **** di superficie complessiva pari a circa 2.170,00 mq. La struttura si articola lungo sei livelli tra loro sovrapposti, uno dei quali interrato e tutti internamente comunicanti tra loro mediante superfici destinate a beni comuni e "spazi condivisi", individuati nell'Elaborato Planimetrico con N° 10 subalterni ad essi associati (B.C.N.C. e B.C.C.); quali, il vano ascensore, il corpo scala, le aree di manovra ed i percorsi pedonali, questi ultimi presenti anche all'esterno e caratterizzati da: scale, terrazzi e rampe; per lo più trattasi di superfici impermeabili. I livelli del corpo di fabbrica presentano destinazioni d'uso differenti; al Piano interrato troviamo i locali di deposito, le autorimesse, i posti auto coperti, i locali tecnici e le aree di manovra (con destinazione d'uso di tipo "pertinenziale"); al Piano Terra sono presenti due studi medici, un bar, una farmacia, un'agenzia immobiliare, una banca, un ufficio ed ulteriori locali da ultimare (con destinazione d'uso di tipo commerciale); mentre i restanti Piani della struttura sono adibiti prevalentemente ad abitazioni di tipo civile (con destinazione d'uso di tipo residenziale). I cespiti oggetto della presente relazione riguardano N° 65 unità immobiliari, intestate a N° 3 Società distinte, precisamente: N° 8 Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2), N° 32 Locali di deposito, magazzini (Cat. C/2), N° 21 Autorimesse, posti auto (Cat. C/6), N° 2 Negozi e botteghe (Cat. C/1), N° 1 Ufficio (Cat. A/10) e N° 1 Area Urbana (Cat. F/1) che nella loro totalità costituiscono gran parte della consistenza volumetrica e planimetrica del fabbricato in cui ricadono. Il corpo di fabbrica, seppur di recente realizzazione, è apparso complessivamente ultimato, discretamente rifinito, con porzioni da completare e con partizioni non correttamente realizzate e/o ammalorate; tutte condizioni che pongono l'involucro edilizio in una situazione di incompletezza che rimanda alla necessità di dover intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito e gestito da un'amministratrice in carica pro tempore (non è stato possibile acquisire, a fronte di numerose richieste inviate a mezzo E-mail Pec: il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e gli eventuali costi per lavori di manutenzione approvati e/o da approvare). Non sono stati comunicati allo scrivente eventuali importi relativi ad oneri condominiali insoluti. Le richieste di "Agibilità", presentate mediante S.C.I.A. sono state in gran parte oggetto di RIGETTO o SOSPENSIONE da parte del Comune, in quanto non risultano corrisposti né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti; circostanza che riguarda tutti gli immobili per i quali non risulta ancora rilasciata. Per i lavori di apertura di un "vano murario" all'interno di una delle pareti perimetrali e la successiva chiusura è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria in data 29/09/2025 al Prot. N° 2025/30168. L'intervento si è reso necessario per consentire la fuoriuscita dei macchinari posti all'interno e per accertarne la reale conformazione del cespite ricompreso nel LOTTO 36.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ZAGAROLO (RM) Provincia: RM, Comune: ZAGAROLO, Indirizzo: Viale Ungheria, C.A.P. 00039, Codice catastale: M141, Codice Istat: 058114, Posizione: latitudine 41.82910095 longitudine 12.8391366, Sezione: - Foglio: 60 Particella: 1298, 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, Area geografica: Monti Prenestini, Colli Albani (Appennino), Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 303,00 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1893, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Area Nielsen: area 3, Altitudine: 310,00 metri slm, Estensione Territoriale: circa 28,00 km², Densità abitativa: 675,00 ab./km², Frazione: Valle Martella, Confini: Comuni di Galliciano nel Lazio, Monte Compatri, Palestrina, Roma e San Cesareo, Evoluzione demografica: Popolazione legale 16.922 (2011) e Popolazione residente 17.912 (2019), Dati Istat censimento 2011: Sezione 6, Popolazione residente totale: 1929, Popolazione residente celibi/nubili: 849, Popolazione residente coniugati e/o separati: 860, Popolazione residente occupata (FL): 830, Stranieri e apolidi residenti in Italia: 107, Famiglie in alloggi in affitto: 152, Famiglie in alloggi di proprietà: 526, Famiglie residenti: 730, Valori OMI: 2024/2, Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO, PALOMBARA, COLLE GENTILE, COLLE VILLA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: - L'impianto fognario è presente ed è stato allacciato alla Pubblica Fognatura mediante autorizzazione Comunale N° **** Omissis ****. - Per l'impianto ascensore è stata reperita la sola comunicazione di messa in esercizio del **** Omissis ****. Gli impianti sono stati realizzati per gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti né i certificati né le dichiarazioni di conformità. Le unità immobiliari a destinazione "pertinenziale" poste all'interno del piano interrato, ove presente, sono provviste del solo impianto elettrico che fa capo ad un contatore generale posto nel medesimo livello. All'interno del suddetto piano, in prossimità del solaio di copertura, sono presenti cavi, raccordi, discendenti e tubazioni di natura condominiale.

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 1, Cat. C/2, Cons. 33 m², piano S1, Subalterno 581, Rendita Catastale 88,62 €
Comune di Zagarolo (Rm), Viale Ungheria N° 91, Cantina N° 1, Piano Interrato, Subalterno 581.
Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentita ed adibita a cantina (locale di deposito), presenta una superficie catastale pari a 34,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore (B.C.N.C. distinti dai sub 28 e 513). Ha una conformazione planimetrica regolare, assimilabile ad un quadrato ed un trapezio accostati, ricompreso all'interno di partizioni murarie che ne limitano i confini materiali lungo tutti i suoi lati. L'immobile è posto in aderenza alla rampa di accesso, la parete che li separa è provvista di finestre lunghe e di porta d'ingresso. Si compone internamente di un unico ambiente che presenta una superficie superiore rispetto a quella catastalmente rappresentata, risulta scarsamente rifinito ed accessibile solo dall'esterno data la conformazione planimetria assunta per ospitare l'impianto di cogenerazione, poi rimosso alla fine del mese di settembre 2025. L'impianto elettrico presente necessita di modifiche e di un nuovo allaccio, mentre le componenti impiantistiche di natura condominiale andranno rimosse (tubazioni e raccordi). Le pareti del cespite come quelle dell'intero livello non risultano correttamente rifinite. Il solaio di calpestio è stato realizzato in battuto di cemento e non sono state individuate "bocchette" per la raccolta delle acque. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1298, Sub. 581, Categoria C2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.965,40

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Cantina N° 1, Cat. C/2, Cons. 33 m², piano S1, Subalterno 581, Rendita Catastale 88,62 €	45,00 mq	688,12 €/mq	€ 30.965,40	100,00%	€ 30.965,40
				Valore di stima:	€ 30.965,40

Valore di stima: € 30.965,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale con software DOCFA - BENI N° 9	400,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 27.500,00

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

Tivoli, li 01/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Visure Camera di Commercio I.A.A. di Roma soggetti coinvolti
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici, Visure Catastali Storiche dei B.C.N.C. e dei Terreni
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Visure Storiche e Planimetrie Catastali associate
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_TITOLI e NOTE dei passaggi di proprietà intercorsi dall'anno **** Omissis **** all'anno **** Omissis ****
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Ispezioni Ipotecarie - **** Omissis ****, immobili e NOTE delle formalità esistenti
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Ispezioni Ipotecarie - **** Omissis ****, immobili e NOTE delle formalità esistenti
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Ispezioni Ipotecarie - **** Omissis ****, immobili e NOTE delle formalità esistenti
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Formalità pregiudizievoli gravanti e non - TITOLI e relative NOTE
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Contratti di locazioni e preliminari di compravendita
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Attestati di Prestazione Energetica
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Permesso di Costruire N° **** Omissis ****, Licenza Edilizia N° **** Omissis **** e Convenzione Edilizia
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Variante **** Omissis **** al Permesso di Costruire N° **** Omissis ****
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Comunicazioni di Inizio e fine lavori, S.C.I.A. Agibilità, Autorizzazione Scarico, Certificato di Collaudo ed Impianto ascensore
- ✓ All. 15. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_S.C.I.A. in sanatoria Prot. N° **** Omissis ****
- ✓ All. 16. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Verifica esistenza usi civici
- ✓ All. 17. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 18. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Perizia per incarico di stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 19. Proc. EI RGEI 415.24 + 384.24_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti