

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geom. Di Giovanni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 394/2021
del R.G.E.

promossa da

doValue S.p.A.

quale mandataria di

Fino 2 Securitisation S.r.l.

Codice fiscale: 09966400963

Viale Luigi Majno 45

20122 - Milano (MI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	6
Operazioni preliminari, accertamenti e indagini	6
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.13	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc.....	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.13	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc.....	15
Confini.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.16	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc.....	16
Consistenza	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.17	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.20	20

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	22
Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	26
Precisazioni.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	26
Stato conservativo.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	30

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	30
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	31
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	32
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	32
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	32
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	34
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	34
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	35
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	35
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	37
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	45
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	57
Vincoli od oneri condominiali	59
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1.	59
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1	59
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	59

Lotto 2.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità.....	61
Confini.....	64
Consistenza.....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali.....	68
Precisazioni.....	69
Parti Comuni.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione.....	72
Provenienze Ventennali.....	72
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	74
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Stima / Formazione lotti.....	76
Lotto 1	76
Lotto 2	87
Riepilogo bando d'asta.....	93
Lotto 1	93
Lotto 2	98
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 394/2021 del R.G.E.....	100
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 239.000,00	100
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.000,00	104

Con provvedimento del 14/12/2021, il sottoscritto geom. Di Giovanni Fabio, con studio in Via Agostino Depretis n. 42, 00012 Guidonia Montecelio (RM), email geodigiovanni@gmail.com, PEC fabio.digiovanni@geopec.it, Tel. 333104922, Fax 0774527682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI, ACCERTAMENTI E INDAGINI

In relazione all'incarico affidato, il sottoscritto ha proceduto ai dovuti controlli preliminari e successivi accertamenti/indagini e precisamente:

- ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.;
- il giorno 11/01/2022 ha richiesto al Comune di Zagarolo (RM) il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento e il giorno 02/03/2022 ha acquisito il suddetto certificato (successivamente rettificato dal Comune di Zagarolo in data 07/10/2022);
- il giorno 25/01/2022 ha richiesto al Comune di Palestrina (RM) il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento e il giorno 07/04/2022 ha acquisito il suddetto certificato;
- il giorno 31/01/2022 ha presentato richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Zagarolo (RM) al fine di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati oggetto di pignoramento;
- il giorno 24/02/2022, congiuntamente al dott. Marco Bucchi in qualità di custode giudiziario, ha effettuato l'accesso presso i beni oggetto di pignoramento;
- ha successivamente effettuato ulteriori accessi presso i beni oggetto di pignoramento per l'espletamento delle attività finalizzate alla redazione di elaborati tecnici per l'allineamento degli atti catastali allo stato di fatto;
- ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento;
- ha acquisito una copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, la documentazione catastale inerente i beni pignorati;
- ha effettuato visure ed ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
- il giorno 31/05/2022 ha condotto delle verifiche presso l'Area "Affari Generali e Usi Civici" della Regione Lazio al fine di accertare l'esistenza di vincoli di uso civico sui beni pignorati;
- il giorno 16/06/2022 ha richiesto al Comune di Zagarolo (RM) il rilascio del certificato di congruità delle somme versate a titolo di oblazione e a titolo di oneri concessori in riferimento alla domanda di condono edilizio prot. n. 19868 del 03/12/1994 e il giorno 05/09/2022 ha acquisito il suddetto certificato;
- ha acquisito il certificato storico di residenza, il certificato di stato civile e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: N 41° 51' 4.03" E 12° 49' 3.16")
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 41° 51' 0.97" E 12° 49' 2.08")
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T (Coord. Geografiche: N 41° 51' 03.1" E 12° 49' 03.6")
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc (Coord. Geografiche: N 41° 51' 02" E 12° 49' 02")
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Palestrina (RM) - Località Sterpara, con sovrastante fabbricato collabente, piano T-S1 (Coord. Geografiche: N 41° 51' 21" E 12° 50' 28")



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

I beni assoggettati a pignoramento sono ubicati nel Comune di Zagarolo, nella città metropolitana di Roma Capitale, in Via Fontana della Prata snc. Il Comune di Zagarolo si trova ad est di Roma, da cui dista circa 35 Km; gli immobili pignorati, costituiti da n. 3 corpi di fabbrica (beni n. 1, 2 e 3) con circostante terreno (bene n. 4), ricadono in zona periferica del Comune di Zagarolo, all'interno di un'area a prevalente vocazione agricola ubicata a nord del centro abitato di Zagarolo, da cui distano circa 2 Km.

L'accesso ai beni pignorati avviene da Via Fontana della Prata snc, strada asfaltata di limitata larghezza dipartentesi da Via S. Apollaria.

Attraverso un primo tratto di strada privata asfaltata, in forte pendenza, ricadente all'interno del terreno identificato come "bene n. 4", è possibile raggiungere l'ingresso del fabbricato a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), rialzato di circa 20 m rispetto al piano della strada comunale.

Dall'accesso al fabbricato suddetto, attraverso una strada sterrata anch'essa ricadente all'interno del terreno identificato come "bene n° 4", è possibile raggiungere l'ingresso del fabbricato a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 30 particella 640 (bene n. 2) ubicato circa 100 m a sud del bene n. 1.

Dal terreno identificato nella presente relazione come "bene n. 4" è possibile accedere al fabbricato destinato a magazzino distinto in catasto al foglio 30 particella 114 (bene n. 3) ubicato tra i due fabbricati a destinazione residenziale e più precisamente circa 30 m a sud rispetto al bene n.1.

Di seguito si riporta una planimetria generale su base catastale con identificazione degli immobili assoggettati a pignoramento.

LEGENDA

-  BENE N° 1
-  BENE N° 2
-  BENE N° 3
-  BENE N° 4

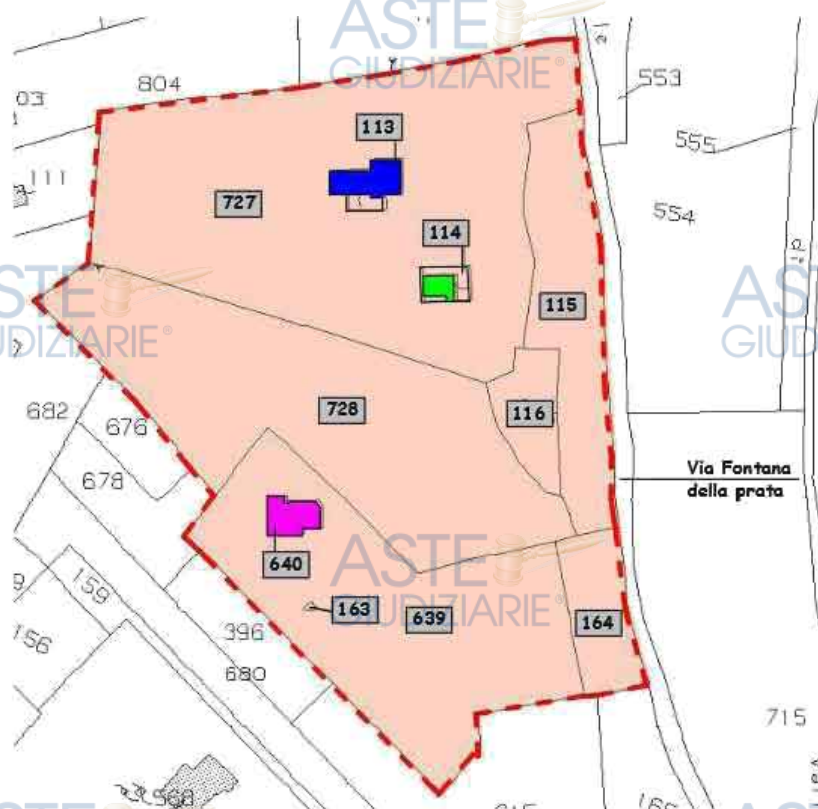


Immagine n. 1

Planimetria generale su base catastale con identificazione degli immobili assoggettati a pignoramento

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra, un piano primo e di un piano interrato, quest'ultimo non direttamente collegato ai piani soprastanti. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 116,48 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 3,68, disimpegno di superficie pari a mq 8,09, soggiorno di superficie pari a mq 21,47, sala da pranzo con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 32,13, locale lavatoio/dispensa di superficie pari a mq 6,73, disimpegno di superficie pari a mq 4,08, bagno di superficie pari a mq 3,00 e camera di superficie pari a mq 13,98. Completano il piano terra un locale tecnico, ubicato all'ingresso dell'abitazione, di superficie pari a mq 3,17 e due locali deposito, accessibili sia dall'esterno dell'edificio che dai locali di abitazione, di superficie complessiva pari a mq 20,15. Nella consistenza del fabbricato, come risulta dalla planimetria catastale in quanto non materializzata in loco, è ricompresa anche una corte esclusiva sul lato sud del fabbricato, di superficie pari a mq 39 oltre ad una tettoia sul lato ovest dell'edificio in cui, alla data del sopralluogo, erano in corso dei lavori edili finalizzati alla chiusura perimetrale della stessa per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico. Tramite una scala interna accessibile dalla sala da pranzo è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 70,55 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 5,73, camera di superficie pari a mq 23,75, disimpegno di superficie pari a mq 7,58, camera di superficie pari a mq 15,28, bagno di superficie pari a mq 5,33 e camera di superficie pari a mq 12,88. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 6,89 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 23,75. Il piano interrato si compone di due locali adibiti a cantina/deposito, ricavati al piano fondazioni dell'edificio, aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente

adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura. I due locali sono accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato attraverso un passaggio coperto, esterno alla sagoma dell'edificio e di lunghezza pari a circa 6 m, posizionato sul prospetto est dell'edificio.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1991 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra è costituita da mattonelle di graniglia di forma quadrata mentre la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano primo, ad eccezione del bagno, è rivestita con doghe in legno tenero. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a legna ubicata all'interno del locale deposito al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio.

L'impianto suddetto è integrato da una caldaia murale a gpl, coadiuvata nella produzione di acqua calda sanitaria da n. 2 pannelli solari termici installati sulla copertura dell'edificio con esposizione a sud con relativo serbatoio di capacità pari a 300 l. La caldaia suddetta nonché il serbatoio dell'impianto solare termico sono ubicati all'interno del locale tecnico in prossimità dell'ingresso del fabbricato. Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato ad ovest del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, ubicato circa 100 m a sud del bene n. 1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra e di un piano primo. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 101,01 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 10,66, soggiorno di superficie pari a mq 29,20, cucina di superficie pari a mq 15,58, bagno di superficie pari a mq 2,44, disimpegno di superficie pari a mq 2,36, locale deposito di superficie pari a mq 15,87 e locale deposito di superficie pari a mq 24,90, quest'ultimo dotato anche di accesso autonomo dall'esterno del fabbricato. Completa il piano terra un locale tecnico di superficie pari a mq 2,19 accessibile esclusivamente dall'esterno. Tramite una scala interna accessibile dall'ingresso è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 65,75 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 4,22, bagno di superficie pari a mq 6,35, camera di superficie pari a mq 14,84, disimpegno di superficie pari a mq 7,82, camera di superficie pari a mq 15,13, bagno di superficie pari a mq 4,50 e camera di superficie pari a mq 12,89.

Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 3,57 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 14,84.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1995 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da mattonelle in gres di forma quadrata. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale da caldaia installata all'interno del locale tecnico al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da scaldabagni elettrici installati all'interno della cucina al piano terra e dei bagni al piano primo.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato a nord del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Trattasi di fabbricato destinato a magazzino ubicato tra i due fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e n. 2) e più precisamente circa 30 m a sud rispetto al bene n.1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un solo piano terra, allo stato attuale destinato interamente ad abitazione. Il fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 73,52 e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 43,48, disimpegno di superficie pari a mq 8,74, camera di superficie pari a mq 14,24 e bagno di superficie pari a mq 7,06. Al di sopra dell'ambiente destinato a bagno è presente un soppalco praticabile realizzato con struttura portante orizzontale in legno.

La porzione di edificio riconducibile all'impianto originario del fabbricato, occupata dal soggiorno con annesso angolo cottura, di dimensioni lorde in pianta pari a circa m 6,00 x m 9,00, è stata realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 45 cm e copertura a due falde con travi reticolari in legno (capriate) con manto di copertura costituito da coppi e tegole in cotto. L'ampliamento dell'originaria costruzione, occupato dal disimpegno, dalla camera da letto e dal bagno, realizzato in assenza di titolo abilitativo tra l'anno 1995 e l'anno 2000 secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato invece realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 30 cm. Una porzione dell'ampliamento, occupata dal disimpegno di superficie pari a mq 8,74 e dal bagno di superficie pari a mq 7,06, è coperta con tetto a

due falde realizzato con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da coppi in cotto. La camera da letto di superficie pari a mq 14,24 è invece coperta con solaio piano accessibile mediante una scala esterna in legno posizionata sul retro del fabbricato (prospetto ovest). Nella consistenza del fabbricato assoggettato a pignoramento è ricompresa una corte esclusiva, come rappresentata nella cartografia catastale ancorché non materializzata in loco, di superficie pari alla differenza tra la superficie catastale della particella 114, iscritta a partita 1 - ente urbano di mq 130 e la superficie lorda (area di sedime) del fabbricato.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. L'edificio assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è costituita da piastrelle in gres mentre la pavimentazione degli ambienti adibiti a disimpegno, camera da letto e bagno è rivestita in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale costituito da stufa a legna ubicata nel disimpegno e impianto per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico installato all'esterno dell'edificio.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione ubicata a sud est del fabbricato ad una distanza di circa m 15 dallo stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si rileva la presenza di una macchia sul soffitto della camera da letto, probabilmente da attribuire ad una infiltrazione di acqua dalla copertura piana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Trattasi di terreno agricolo distinto al catasto del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00). Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura acclive. Il bene è in parte occupato dalla viabilità che permette, da Via Fontana della Prata, di raggiungere i fabbricati distinti in catasto al foglio 30 particelle 113 (bene n. 1), 640 (bene n. 2) e 114 (bene n. 3). L'accesso al terreno, ai piedi della viabilità suddetta e all'intersezione con Via Fontana della Prata, avviene ad una quota di circa 250 m s.l.m. Un primo tratto di strada asfaltata, in forte pendenza, di lunghezza pari a circa 150 m, permette di raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), a circa 274 m s.l.m. Da qui prosegue la viabilità interna sterrata, per ulteriori 120 m circa, fino a raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), a circa 276 m s.l.m. Il terreno assoggettato a pignoramento raggiunge la quota massima nel vertice a nord/est, in corrispondenza del confine con le limitrofe particelle 111 e 804, a circa 290 m s.l.m. Il lato est del terreno, corrispondente al lato più lungo dello stesso, confina per tutta la sua lunghezza con Via Fontana della Prata. Una fascia di profondità pari a circa 25 m del confine est è occupata da una scarpata in forte pendenza, ricoperta da folta vegetazione, che raccorda la quota del piano stradale alla quota del terreno assoggettato a pignoramento. Tale fascia di terreno occupa una superficie pari a circa 4.600 mq. Lungo il lato ovest del terreno, su parte della particella 727 e 728 è localizzata una piccola area con alberi ad alto fusto, a confine con le particelle 676, 678 e 682. Tale area occupa una superficie pari a circa 2.970 mq. La rimanente porzione di terreno, di superficie pari a 14.870 mq, è in parte coltivata a uliveto, con la

presenza di circa 100 piante e in parte mantenuta a verde di pertinenza dei fabbricati insistenti all'interno dell'area (beni n. 1, 2 e 3). Le piante di ulivo sono maggiormente localizzate a nord/ovest del terreno, all'interno della particella 727 e a sud del terreno, all'interno della particella 639.

Sul terreno in oggetto ricadono le fosse biologiche per lo smaltimento dei liquami provenienti dai tre corpi di fabbrica precedentemente descritti (beni n. 1, 2 e 3) nonché i serbatoi di stoccaggio del gpl a servizio dei fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e 2) e un pozzo di profondità pari a circa 150 m ubicato in prossimità del bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

- (Proprietà 1/2)

Con atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n. 19222 del registro generale, il sig. C.F.

acquistava dalla sig.ra

la piena proprietà per la quota di 1/2 del terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 163, 113, 115, 116, 162, 164, 112 e 114.

Il bene pignorato è stato edificato sul terreno suddetto nell'anno 1991, previa demolizione di un vecchio casale fatiscente, in forza di Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/08/2022 risulta che il sig. è di stato civile celibe.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

Con atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n. 19222 del registro generale, il sig.

, acquistava dalla sig.ra

la piena proprietà per la quota di 1/2 del terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 163, 113, 115, 116, 162, 164, 112 e 114.

Il bene pignorato è stato edificato sul terreno suddetto, ed in particolare sulla ex particella 162, nell'anno 1995 in forza di Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/08/2022 risulta che il sig. è di stato civile celibe.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC,
PIANO T**

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

- [Proprietà 1/2]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]

La piena proprietà per la quota di 1/2 del bene pignorato è pervenuta al sig.

per averla acquistata dalla sig.ra

con atto di vendita del 24/04/1990

rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n. 19222 del registro generale.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/08/2022 risulta che il sig.
è di stato civile celibe.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

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

- [Proprietà 1/2]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]

Con atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n.



19222 del registro generale, il sig.
acquistava dalla sig.ra

C.F.

la piena proprietà per la quota di 1/2 del terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 163, 113, 115, 116, 162, 164, 112 e 114.

Il bene pignorato, ora distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00), è parte del terreno acquistato dal debitore esecutato con il suddetto atto di vendita.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/08/2022 risulta che il sig.
è di stato civile celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1, distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 204,52, superficie catastale 129 mq, confina a nord, sud, ovest ed est con la particella 727.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, piano T-1, distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 178,95, superficie catastale 103 mq, confina a nord, sud, ovest ed est con la particella 639.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, piano T, distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 114, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita catastale Euro 106,80, superficie catastale 47 mq, confina a nord, sud, ovest ed est con la particella 727.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Il bene oggetto di pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, confina a nord con le particelle 41 e 804, a sud con le particelle 165 e 615, ad ovest con le particelle 111, 682, 676, 678, 396 e 615 e ad est con Via Fontana della Prata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano T)	50,62 mq	65,08 mq	1,00	65,08 mq	2,55 m	T
Abitazione (piano 1)	70,55 mq	96,28 mq	1,00	96,28 mq	2,75 m	1
Locale di deposito	20,15 mq	26,60 mq	0,50	13,30 mq	2,60 m	T
Locale di deposito (legnaia)	5,44 mq	7,89 mq	0,25	1,97 mq	2,80 m	T
Portico (prospetto est, fino a mq 25)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Portico (prospetto est, eccedenza oltre i 25 mq)	13,00 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	0,00 m	T
Portico (prospetto nord)	4,83 mq	4,83 mq	0,30	1,45 mq	0,00 m	T
Tettoia (prospetto ovest)	24,82 mq	24,82 mq	0,15	3,72 mq	0,00 m	T
Balcone	6,89 mq	7,51 mq	0,30	2,25 mq	0,00 m	1
Giardino	39,00 mq	39,00 mq	0,10	3,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				196,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del fabbricato assoggettato a pignoramento, sono

stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 15 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella

La consistenza e la destinazione d'uso dei vari ambienti del fabbricato oggetto di pignoramento è relativa allo stato legittimo dello stesso, come risultante dalla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991 e allo stato da legittimare ai sensi della domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994 per la quale il Comune di Zagarolo (RM), ad oggi, non ha ancora provveduto al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Nel computo della consistenza non sono stati pertanto considerati tutti gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo e non sanabili perchè non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e/o eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio (ove richiesta dalla normativa) e precisamente:

- l'aumento di volumetria mediante mutamento della destinazione d'uso di porzioni dell'immobile da superficie non residenziale/accessoria a superficie utile, quale la chiusura del portico sul prospetto est del fabbricato e la chiusura del portico di modeste dimensioni sul prospetto nord;
- il mutamento di destinazione d'uso dell'ambiente attualmente adibito a lavatoio/dispensa, direttamente comunicante con la sala da pranzo con annesso angolo cottura, destinato a legnaia nel titolo abilitativo;
- l'intervento di ampliamento in corso di esecuzione all'interno della tettoia sul prospetto ovest del fabbricato, finalizzato alla chiusura perimetrale della stessa;
- l'intervento di ampliamento del locale tecnico al piano terra, ubicato in prossimità dell'ingresso del fabbricato;
- l'intervento di ampliamento per la realizzazione al piano interrato di due locali adibiti a cantina/deposito aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano T)	34,20 mq	43,30 mq	1,00	43,30 mq	2,78 m	T
Locale di deposito (cantina e ripostiglio)	24,32 mq	30,45 mq	0,25	7,61 mq	2,45 m	T
Locale tecnico	4,74 mq	6,74 mq	0,25	1,69 mq	2,25 m	T
Abitazione (piano 1)	25,41 mq	37,84 mq	1,00	37,84 mq	2,80 m	1
Magazzino	41,25 mq	53,02 mq	0,25	13,26 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del fabbricato assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla

somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 15 per cento qualora non comunicanti;

La consistenza e la destinazione d'uso dei vari ambienti del fabbricato è relativa allo stato legittimo dello stesso, come risultante dalla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995.

Nel computo della consistenza non sono stati pertanto considerati tutti gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo e non sanabili perchè non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e/o eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio (ove richiesta dalla normativa) e precisamente:

- l'aumento di volumetria al piano terra del fabbricato mediante la realizzazione di due locali ad uso deposito di superficie complessiva pari a mq 40,77 con interposto disimpegno di superficie pari a mq 2,36, laddove il progetto del fabbricato prevedeva la realizzazione di un locale tombato racchiuso dalle murature del fabbricato, sprovvisto di finestrature e di aperture esterne di ogni tipo;
- il mutamento di destinazione d'uso di porzioni dell'immobile, in entrambi i piani del fabbricato, da locali a destinazione d'uso agricola a locali ad uso abitazione;
- l'intervento che ha comportato la realizzazione di un balcone aggettante al piano primo di superficie pari a mq 3,57.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	43,48 mq	56,45 mq	1,00	56,45 mq	3,35 m	T
Giardino	73,55 mq	73,55 mq	0,10	7,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del fabbricato assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria (magazzino);
- b) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento.

La consistenza e la destinazione d'uso del fabbricato oggetto di pignoramento è relativa allo stato legittimo dello stesso, come risultante dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1).

Nel computo della consistenza non è stata pertanto considerata la destinazione d'uso residenziale riscontrata nel corso del sopralluogo in quanto relativa a mutamento di destinazione eseguito in assenza di titolo abilitativo e non sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Nella consistenza dell'immobile non è stato altresì computato l'ampliamento realizzato in assenza di titolo abilitativo sul lato ovest del fabbricato e anch'esso non sanabile in quanto realizzato in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Nella consistenza del fabbricato assoggettato a pignoramento è stata ricompresa la corte esclusiva dello stesso, come rappresentata nella cartografia catastale e corrispondente alla differenza tra la superficie catastale della particella 114, iscritta a partita 1 - ente urbano di mq 130 e la superficie lorda (area di sedime) del fabbricato, pari a mq 56,45.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	22440,00 mq	22440,00 mq	1,00	22440,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22440,00 mq		

Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728 ha una superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00) così come risulta dai registri catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1997 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 113 Categoria A4 CL3, Cons. 6 Rendita € 204,52 Piano T-1
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 113

Categoria A4
Cl.3, Cons. 6
Superficie catastale 129 mq
Rendita € 204,52
Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica dell'immobile pignorato. I dati catastali del fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particella 113, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 204,52, superficie catastale 129 mq, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Incoerente con lo stato attuale del bene è invece l'indirizzo dell'immobile riportato sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali. Nei suddetti documenti, il bene immobile pignorato viene localizzato in Via Colle Mainello Vecchio snc mentre in realtà, come riscontrato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, il bene pignorato è ubicato in Via Fontana della Prata snc.

Il bene pignorato è stato dichiarato al catasto urbano del Comune di Zagarolo (RM) con denuncia di accatastamento prot. n. G02392.1/1997 registrata in data 15/07/1997.

Con variazione del 09/11/2015 è stato inserito in visura il dato relativo alla superficie catastale dell'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1997 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 640 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 640 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 178,95 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica dell'immobile pignorato. I dati catastali del fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particella 640, categoria catastale A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 178,95, superficie catastale 103 mq, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Incoerente con lo stato attuale del bene è invece l'indirizzo dell'immobile riportato sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali. Nei suddetti documenti, il bene immobile pignorato viene localizzato in Via Colle Mainello Vecchio snc mentre in realtà, come riscontrato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, il bene pignorato è ubicato in Via Fontana della Prata snc.

Il bene pignorato è stato dichiarato al catasto urbano del Comune di Zagarolo (RM) con denuncia di accatastamento prot. n. G02392.1/1997 registrata in data 15/07/1997.

Con variazione del 09/11/2015 è stato inserito in visura il dato relativo alla superficie catastale dell'immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1997 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 114 Categoria C2 Cl.3, Cons. 47 Rendita € 106,80 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 114 Categoria C2 Cl.3, Cons. 47 Superficie catastale 47 mq Rendita € 106,80 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica dell'immobile pignorato.

I dati catastali del fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particella 114, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita Euro 106,80, superficie catastale 47 mq, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Incoerente con lo stato attuale del bene è invece l'indirizzo dell'immobile riportato sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali. Nei suddetti documenti, il bene immobile pignorato viene localizzato in Via Colle Mainello Vecchio snc mentre in realtà, come riscontrato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, il bene pignorato è ubicato in Via Fontana della Prata snc.

Il bene pignorato è stato dichiarato al catasto urbano del Comune di Zagarolo (RM) con denuncia di accatastamento prot. n.

G02392.1/1997 registrata in data 15/07/1997.

Con variazione del 09/11/2015 è stato inserito in visura il dato relativo alla superficie catastale dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **115**, qualità pascolo, classe 2, di are 20 centiare 10, R.D. Euro 1,45, R.A. Euro 0,52 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **115**, qualità pascolo, classe 2, di are 20 centiare 10, R.D. Euro 1,45, R.A. Euro 0,52, deriva da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **116**, qualità seminativo, classe 4, di are 05 centiare 60, R.D. Euro 2,75, R.A. Euro 1,45 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **116**, qualità seminativo, classe 4, di are 05 centiare 60, R.D. Euro 2,75, R.A. Euro 1,45, deriva da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **163**, qualità fabbricato rurale, di centiare 06, corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **163**, qualità fabbricato rurale, di centiare 06, deriva da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **164**, qualità bosco ceduo, classe 5, di are 07 centiare 80, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,12 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **164**, qualità bosco ceduo, classe 5, di are 07 centiare 80, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,12, deriva da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **639**, qualità seminativo, classe 3, di are 49 centiare 36, R.D. Euro 31,87, R.A. Euro 15,30 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **639**, qualità seminativo, classe 3, di are 49 centiare 36, R.D. Euro 31,87, R.A. Euro 15,30, deriva da atto di aggiornamento catastale (tipo frazionamento del 07/05/1997 in atti dal 19/05/1997 n. 4051.1/1997) mediante il quale è stata frazionata la ex particella **162** ai fini dell'inserimento nella cartografia catastale del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella **640** (bene n. 2);
- il terreno precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **162**, qualità seminativo, classe 3, di are 50 centiare 70, R.D. Lire 63.375, R.A. Lire 30.420, derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **727**, qualità seminativo, classe 3, di are 84 centiare 04, R.D. Euro 54,25, R.A. Euro 26,04 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **727**, qualità seminativo, classe 3, di are 84 centiare 04, R.D. Euro 54,25, R.A. Euro 26,04, deriva da atto di aggiornamento catastale (tipo frazionamento del 30/05/2012 pratica n. RM0611360 in atti dal 30/05/2012 presentato il 30/05/2012 n. 611360.1/2012) mediante il quale è stata frazionata la ex particella **112**;
- il terreno precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **112**, qualità seminativo, classe 3, di ettari 1 are 41 centiare 48, R.D. Euro 91,34, R.A. Euro 43,84, derivava da atto di aggiornamento catastale (variazione geometrica del 07/05/1997 in atti dal 19/05/1997 n. 4051.1/1997) mediante il quale era stato inserito nella cartografia catastale il fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella **113** (bene n. 1);
- antecedentemente al suddetto atto di aggiornamento catastale il terreno precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **112**, qualità seminativo, classe 3, di ettari 1 are 42 centiare 40, R.D. Lire 178.000, R.A. Lire 85.440, derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **728**, qualità seminativo, classe 3, di are 57 centiare 44, R.D. Euro 37,08, R.A. Euro 17,80 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **728**, qualità seminativo, classe 3, di are 57 centiare 44, R.D. Euro 37,08, R.A. Euro 17,80, deriva da atto di aggiornamento catastale (tipo

frazionamento del 30/05/2012 pratica n. RM0611360 in atti dal 30/05/2012 presentato il 30/05/2012 n. 611360.1/2012) mediante il quale è stata frazionata la ex particella **112**;

- il terreno precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 30 particella 112, qualità seminativo, classe 3, di ettari 1 are 41 centiare 48, R.D. Euro 91,34, R.A. Euro 43,84, derivava da atto di aggiornamento catastale (variazione geometrica del 07/05/1997 in atti dal 19/05/1997 n. 4051.1/1997) mediante il quale era stato inserito nella cartografia catastale il fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella **113**;
- antecedentemente al suddetto atto di aggiornamento catastale il terreno precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 30 particella **112**, qualità seminativo, classe 3, di ettari 1 are 42 centiare 40, R.D. Lire 178.000, R.A. Lire 85.440, derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	113			A4	3	6	129 mq	204,52 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, piano T-1, distinta al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 204,52, superficie catastale 129 mq, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 15/07/1997 al prot. n. 1997/G02392 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	640			A4	4	4,5	103 mq	178,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, piano T-1, distinta al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 178,95, superficie catastale 103 mq, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 15/07/1997 al prot. n. 1997/G02392 e risulta conforme allo stato legittimo dell'immobile (come da Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995) ma non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo.

In virtù di quanto sopra riportato, le difformità riscontrate tra la planimetria depositata in data 15/07/1977 e lo stato dei luoghi rilevato, sono le medesime difformità che intercorrono tra il titolo abilitativo del fabbricato e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto e sono meglio evidenziate nel paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	114			C2	3	47	47 mq	106,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, piano T, distinta al catasto fabbricati al foglio 30 particella 114, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita catastale Euro 106,80, superficie catastale 47 mq, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 15/07/1997 al prot. n. 1997/G02392 e risulta conforme allo stato legittimo dell'immobile ma non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo.

Nella cartografia catastale e nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 15/07/1997 al prot. n. 1997/G02392 è rappresentato un fabbricato di forma rettangolare costituito da un unico vano destinato a magazzino accessibile mediante un portone sul prospetto est e privo di finestrate. Allo stato attuale l'ambiente rappresentato nella planimetria catastale è adibito a soggiorno con annesso angolo cottura. Sul prospetto sud e sul prospetto nord sono state realizzate due finestre non rappresentate nella planimetria catastale.

In adiacenza alla parete ovest dell'ex locale magazzino rappresentato nella planimetria catastale, oggi adibito a soggiorno con annesso angolo cottura, è stato realizzato un ampliamento di superficie lorda pari a circa mq 39, all'interno del quale è stata ricavata una camera da letto e un bagno con interposto ambiente adibito a disimpegno, reso comunicante con l'ex locale magazzino mediante l'apertura di un vano porta su muratura portante.

Non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della cartografia catastale e della planimetria in quanto lo stato legittimo dell'immobile è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti e tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo dovranno essere rimosse come meglio specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".

Dalla lettura della mappa catastale si evince che la particella 114, oltre all'area di sedime del fabbricato, comprende un'area di pertinenza esterna esclusiva. Tale area, seppur rappresentata nella cartografia catastale, non è stata trasferita al catasto fabbricati in quanto non è stata graficamente rappresentata nell'ultima planimetria relativa al fabbricato assoggettato a pignoramento, depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 15/07/1997 al prot. n. 1997/G02392.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	115				Pascolo	2	00.20.10 mq	1,45 €	0,52 €	
30	116				Seminativo	4	00.05.60 mq	2,75 €	1,45 €	
30	163				Fabbricato rurale		00.00.06 mq			
30	164				Bosco ceduo	5	00.07.80 mq	0,24 €	0,12 €	
30	639				Seminativo	3	00.49.36 mq	31,87 €	15,3 €	
30	727				Seminativo	3	00.84.04 mq	54,25 €	26,04 €	
30	728				Seminativo	3	00.57.44 mq	37,08 €	17,8 €	

Corrispondenza catastale

Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728 è correttamente identificato nell'estratto di mappa catastale. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. Vi è congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali sull'immobile assoggettato a pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Nel loro complesso, i fabbricati assoggettati a pignoramento si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie.

Per una migliore visualizzazione dei beni si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

I fabbricati assoggettati a pignoramento, siti nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc e precisamente:

- **bene n. 1** fabbricato a destinazione residenziale distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, piano T-1-S1, rendita catastale Euro 204,52, superficie catastale 129 mq;
- **bene n. 2** fabbricato a destinazione residenziale distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, piano T-1, rendita catastale Euro 178,95, superficie catastale 103 mq;
- **bene n. 3** fabbricato destinato a magazzino distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 114, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, piano T, rendita catastale Euro 106,80, superficie catastale 47 mq;

sono ubicati all'interno dall'area distinta al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, identificata nella presente relazione come "**bene n. 4**".

I tre corpi di fabbrica (beni n. 1, 2 e 3) e il terreno all'interno del quale ricadono (bene n. 4) sono di proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato sig.

L'accesso a tutti gli edifici avviene attraverso una strada privata, in parte pavimentata con calcestruzzo e in parte sterrata, dipartentesi da Via Fontana della Prata e ricadente interamente all'interno del terreno identificata nella presente relazione come "**bene n. 4**".





Immagine n. 2

Planimetria generale con identificazione degli immobili assoggettati a pignoramento e della viabilità privata, ricadente all'interno del bene n° 4, che da Via Fontana della Prata permette l'accesso ai fabbricati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Dall'atto di provenienza (atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n. 19222 del registro generale) non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni bene pignorati.

Durante le operazioni di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Zagarolo (RM) è stata reperita una certificazione rilasciata dal 1° Dipartimento - Ufficio Tecnico in data 26/11/1991 prot. 18110, nella quale si attesta che l'area in cui ricadono i beni pignorati non è gravata da vincoli di uso civico.

Il sottoscritto, al fine di eseguire ulteriori accertamenti, in data 31/05/2022 ha condotto delle verifiche presso l'Area "Affari Generali e Usi Civici" della Regione Lazio, da cui è emersa la presenza di una parziale Verifica demaniale redatta dall'arch. Alberto Corradini in data 23/03/1997. Dall'esame della suddetta Verifica demaniale e in particolare della cartografia ad essa allegata si evince che l'area in cui ricadono i beni assoggettati a pignoramento non è gravata da vincoli di uso civico.

Il bene pignorato non è altresì gravato da censo o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra è costituita da mattonelle di graniglia di forma quadrata mentre la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano primo, ad eccezione del bagno, è rivestita con doghe in legno tenero. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a legna ubicata all'interno del locale deposito al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio.

L'impianto suddetto è integrato da una caldaia murale a gpl, coadiuvata nella produzione di acqua calda sanitaria da n. 2 pannelli solari termici installati sulla copertura dell'edificio con esposizione a sud con relativo serbatoio di capacità pari a 300 l. La caldaia suddetta nonché il serbatoio dell'impianto solare termico sono ubicati all'interno del locale tecnico in prossimità dell'ingresso del fabbricato.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato ad ovest del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da mattonelle in gres di forma quadrata. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale da caldaia installata all'interno del locale tecnico al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da scaldabagni elettrici installati all'interno della cucina al piano terra e dei bagni al piano primo.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un

serbatoio interrato ubicato a nord del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un solo piano. La porzione di edificio preesistente alla data di rilascio della C.E. n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991 (relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 - bene n. 1), riconducibile all'impianto originario del fabbricato, di dimensioni lorde in pianta pari a circa m 6,00 x m 9,00, è stata realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 45 cm e copertura a due falde con travi reticolari in legno (capriate) con manto di copertura costituito da coppi e tegole in cotto. È stata realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 45 cm e copertura a due falde con travi reticolari in legno (capriate) con manto di copertura costituito da coppi e tegole in cotto. L'ampliamento dell'originaria costruzione, realizzato in assenza di titolo abilitativo tra l'anno 1995 e l'anno 2000 secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato invece realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 30 cm. Una porzione dell'ampliamento, occupata dal disimpegno di superficie pari a mq 8,74 e dal bagno di superficie pari a mq 7,06, è coperta con tetto a due falde realizzato con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da coppi in cotto. La camera da letto di superficie pari a mq 14,24 è invece coperta con solaio piano accessibile mediante una scala esterna in legno posizionata sul retro del fabbricato (prospetto ovest). Al di sopra dell'ambiente destinato a bagno è presente un soppalco praticabile realizzato con struttura portante orizzontale in legno. Nella consistenza del fabbricato assoggettato a pignoramento è ricompresa una corte esclusiva, come rappresentata nella cartografia catastale ancorché non materializzata in loco, di superficie pari alla differenza tra la superficie catastale della particella 114, iscritta a partita 1 - ente urbano di mq 130 e la superficie lorda (area di sedime) del fabbricato. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. L'edificio assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è costituita da piastrelle in gres mentre la pavimentazione degli ambienti adibiti a disimpegno, camera da letto e bagno è rivestita in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale costituito da stufa a legna ubicata nel disimpegno e impianto per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico installato all'esterno dell'edificio.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione ubicata a sud est del fabbricato ad una distanza di circa m 15 dallo stesso.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Il terreno distinto al catasto del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00), si presenta di forma irregolare con giacitura acclive. Il bene è in parte occupato dalla viabilità che permette, da Via Fontana della Prata, di raggiungere i fabbricati distinti in catasto al foglio 30 particelle 113 (bene n. 1), 640 (bene n. 2) e 114 (bene n. 3). L'accesso al terreno, ai piedi della viabilità suddetta e all'intersezione con Via Fontana della Prata, avviene ad una quota di circa 250 m s.l.m. Un primo tratto di strada asfaltata, in forte pendenza, di lunghezza pari a

circa 150 m, permette di raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), a circa 274 m s.l.m. Da qui prosegue la viabilità interna sterrata, per ulteriori 120 m circa, fino a raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), a circa 276 m s.l.m. Il terreno assoggettato a pignoramento raggiunge la quota massima nel vertice a nord/est, in corrispondenza del confine con le limitrofe particelle 111 e 804, a circa 290 m s.l.m. Il lato est del terreno, corrispondente al lato più lungo dello stesso, confina per tutta la sua lunghezza con Via Fontana della Prata. Una fascia di profondità pari a circa 25 m del confine est è occupata da una scarpata in forte pendenza, ricoperta da folta vegetazione, che raccorda la quota del piano stradale alla quota del terreno assoggettato a pignoramento. Tale fascia di terreno occupa una superficie pari a circa 4.600 mq. Lungo il lato ovest del terreno, su parte della particella 727 e 728 è localizzata una piccola area con alberi ad alto fusto, a confine con le particelle 676, 678 e 682. Tale area occupa una superficie pari a circa 2.970 mq. La rimanente porzione di terreno, di superficie pari a 14.870 mq, è in parte coltivata a uliveto, con la presenza di circa 100 piante e in parte mantenuta a verde di pertinenza dei fabbricati insistenti all'interno dell'area (beni n. 1, 2 e 3). Le piante di ulivo sono maggiormente localizzate a nord/ovest del terreno, all'interno della particella 727 e a sud del terreno, all'interno della particella 639.

Sul terreno in oggetto ricadono le fosse biologiche per lo smaltimento dei liquami provenienti dai tre corpi di fabbrica precedentemente descritti (beni n. 1, 2 e 3) nonché i serbatoi di stoccaggio del gpl a servizio dei fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e 2) e un pozzo di profondità pari a circa 150 m ubicato in prossimità del bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava occupato dal debitore
esecutato sig. _____ che vi abita con i
propri familiari.

Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava libero in quanto non abitato e nella piena disponibilità del debitore esecutato sig. _____

Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava abitato dal sig. _____
figlio del debitore esecutato sig. _____

Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato sig. _____ e nella sua piena disponibilità.

Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1981 al 24/04/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Golia Raffaele	12/12/1981	12987	5709
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	07/01/1982	450	367
Dal 24/04/1990		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	24/04/1990	41662	12926
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/05/1990	19222	13434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palestrina	08/05/1990	172	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Con atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n. 19222 del registro generale, il sig.

a piena proprietà per la quota di 1/2 del terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei/00), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 163, 113, 115, 116, 162, 164, 112 e 114.

Il **bene n° 1**, distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, piano T-1-S1, rendita catastale Euro 204,52, superficie catastale 129 mq, è stato edificato sul terreno suddetto nell'anno 1991, previa demolizione di un vecchio casale fatiscente, in forza di Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991.

Il **bene n° 2**, distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, piano T-1, rendita catastale Euro 178,95, superficie catastale 103 mq, è stato edificato sul terreno suddetto, ed in particolare sulla ex particella **162**, nell'anno 1995 in forza di Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995.

Il **bene n° 3**, ora distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 114, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, piano T, rendita catastale Euro 106,80, superficie catastale 47 mq, è stato acquistato dal debitore esecutato con il suddetto atto di vendita e successivamente trasferito al catasto fabbricati in data 15/07/1997 con denuncia prot. n. 1997/G02392.

Il **bene n° 4**, ora distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00), è parte del terreno acquistato dal debitore esecutato con il suddetto atto di vendita.

L'atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 ricevuto dal dott. Raffaele Golia, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 08/05/1990 al n. 172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/05/1990 al n. 13434 del registro particolare e al n. 19222 del registro generale è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 14258 - Reg. part. 2300
Importo: € 250.000,00
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 507.802,57
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 07/11/2016
N° repertorio: 73585

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 14/12/1991
Reg. gen. 55029 - Reg. part. 34446
A favore di Comune di Zagarolo (RM)
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/11/2021
Reg. gen. 63690 - Reg. part. 45964
Quota: 1/2
A favore di Fino 2 Securitisation S.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia prot. n. 3104 del 21/12/1991 i sigg.ri

con atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale, si sono obbligati nei confronti del Comune di Zagarolo a:
a) vincolare permanentemente ed irrevocabilmente il terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventidue milanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle

112, 113, 114, 115, 116, 162, 163 e 164 (bene n. 4), al servizio dei fabbricati esistenti e costruendi (beni n. 1, 2 e 3);

b) vincolare permanentemente la destinazione d'uso agricola e residenziale di ogni locale facente parte dei fabbricati (beni n. 1, 2 e 3), così come specificata nei progetti e secondo le volumetrie assentite dai rispettivi titoli abilitativi.

L'atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale ha annullato e sostituito il precedente atto d'obbligo parziale del 08/11/1991 rep. n. 46450 racc. n. 13354, registrato a Palestrina (RM) il 18/11/1991 al n. 492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/1991 al n. 31807 del registro particolare e al n. 51139 del registro generale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

Gli edifici assoggettati a pignoramento, siti nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, secondo le previsioni della variante generale al vigente Piano Regolatore del Comune di Zagarolo (RM) approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 324 del 22/05/2007 ricadono in zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario, soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Gli edifici sono inquadrati nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

- Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di Continuità.

Gli edifici ricadono in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 32948/2022 rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 07/10/2022 (richiesta del 10/01/2022 prot. n. 678).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduequattrocentoquaranta/00), secondo le previsioni della variante al vigente Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 324 del 22/05/2007, ricade:

- per le particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727/p e 728/p in zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario, soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme

Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

- per le particelle 727/p e 728/p in zona B2.1b, di completamento dell'edificazione (di tipo areale).

Nelle aree ricadenti in zona B2.1b l'attuazione dei previsti interventi edilizi deve avvenire a seguito dell'approvazione di Piani di Recupero ai sensi della L.R. 28/80.

- 1) -superficie min. di intervento : mq 2.000;
- 2) -indice di fabbricabilità fondiaria massimo I_f : 0.30 mc/mq;
- 3) -indice di fabbricabilità territoriale I_t : 0.15 mc/mq;
- 4) -indice di copertura K : 35 %;
- 5) -le unità abitative non dovranno avere una superficie lorda inferiore a 50 mq;
- 6) -aree per servizi pubblici nel rapporto di 18 mq/abitanti;
- 7) -DA = 5 alberi ogni 1.000 mq di s.f.

Il Piano Particolareggiato di recupero redatto ai sensi della L.R. n.° 28/80 e adottato con Delibera di G.C. n.° 122 del 25/09/2014, relativamente alle particelle 727/p-728/p prevede quanto di seguito riportato.

Zona B2.1b, di completamento dell'edificazione (di tipo areale) "Comparto E23":

Art. 6 delle N.T.A. Comparti edificati. I comparti edificati sono costituiti da porzioni di territorio interessate dalle costruzioni di manufatti edilizi; questi volumi valutati con il rilievo dello stato di fatto, costituiscono il carico urbanistico esistente. La quantificazione dei dati urbanistici generali di ogni comparto edificato è fissata nella tabella n. 3 allegata all'elaborato 01 relazione Tecnica. Gli edifici legittimi e legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria possono essere assoggettati agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con divieto di modifica della destinazione d'uso. Sono ammessi i frazionamenti e le fusioni immobiliari, sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie. Ogni lotto singolo con destinazione d'uso di "lotto fondiario edificato" parzialmente edificato o libero ed intercluso, potrà comunque concentrare salvo se già esistente un volume che non comporti il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,30 mc/mq.

Il bene assoggettato a pignoramento è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

- Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Naturale - parte in Paesaggio Naturale, parte in Paesaggio Naturale di Continuità.

Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 32948/2022 rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 07/10/2022 (richiesta del 10/01/2022 prot. n. 678).

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1) e della Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 12/09/1995, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), i sigg.ri

con

atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n.

55029 del registro generale, si sono obbligati nei confronti del Comune di Zagarolo a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente il terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 112, 113, 114, 115, 116, 162, 163 e 164, al servizio dei fabbricati esistenti e costruendi (beni n. 1, 2 e 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

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

I lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991. La concessione edilizia suddetta aveva ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale a destinazione d'uso agricola e residenziale, costituito da due piani fuori terra di volume totale pari a mc 530,80, di cui mc 283,30 a destinazione d'uso agricola e mc 247,50 a destinazione d'uso residenziale.

I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio previa demolizione di un vecchio casale fatiscente, come da autorizzazione per demolizione prot. 7863 rilasciata in data 15/06/1991 dal Comune di Zagarolo (RM), 1° Dipartimento - Ufficio Tecnico.

Il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991 prevedeva la costruzione di un piano terra di superficie lorda pari a mq 103,60 costituito da locali connessi all'esercizio dell'attività agricola (rimessa, deposito attrezzi, cantina, magazzino e legnaia) e di un piano primo di superficie lorda pari a mq 81,30, accessibile tramite una scala esterna, costituito da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi.

Per i lavori di costruzione dell'edificio è stata rilasciata l'autorizzazione sismica dal competente ufficio tecnico della Regione Lazio in data 09/10/1991 prot. n. 7271, posizione n. 26718/D.

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991 i sigg.ri

con atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale, si sono obbligati nei confronti del Comune di Zagarolo a:

- a) vincolare permanentemente ed irrevocabilmente il terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 112, 113, 114, 115, 116, 162, 163 e 164, al servizio dei fabbricati esistenti e costruendi (beni n. 1, 2 e 3);
- b) vincolare permanentemente la destinazione d'uso rurale e residenziale di ogni locale facente parte dei fabbricati (beni n. 1, 2 e 3), così come specificata nei progetti e secondo le volumetrie riportate nello stesso atto d'obbligo.

L'atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale ha annullato e sostituito il precedente atto d'obbligo parziale del 08/11/1991 rep. n. 46450 racc. n. 13354, registrato a Palestrina (RM) il 18/11/1991 al n. 492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/1991 al n. 31807 del registro particolare e al n. 51139 del registro generale.

Per l'esecuzione di lavori in difformità dalla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991 consistenti in:

- chiusura del vano scala esterno e del terrazzo ubicato all'estremo superiore della scala stessa;
- realizzazione di un portico con copertura a tetto in aderenza alla parete est del fabbricato, di dimensioni in pianta pari a m 9,00 x m 4,50;
- realizzazione di una tettoia tra la parete ovest del fabbricato e un muro di contenimento in blocchetti di tufo, di dimensioni in pianta pari a m 7,00 x m 4,00;
- realizzazione di una tettoia in aderenza alla parete nord del fabbricato, di dimensioni in pianta pari a m 1,8 x m 2,8, per riparo e protezione dagli effetti degli agenti atmosferici;
- mutamento di destinazione d'uso in residenziale di una porzione del piano terra in progetto destinata a locali connessi all'esercizio dell'attività agricola, per una superficie utile complessiva pari a mq 64,30;

è stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. 19868 in data 03/12/1994 ai sensi del decreto legge n. 649 del 25/11/1994.

Alla domanda di concessione in sanatoria sono state allegate le attestazioni di pagamento:

- dell'oblazione, per un totale pari a L. 4.710.020 corrispondenti ad € 2.432,52;
- degli oneri concessori, per un totale pari a L. 3.115.330 corrispondenti ad € 1.608,94.

A seguito dell'istruttoria della domanda di condono edilizio, il Comune di Zagarolo (RM), Area IV - Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, in data 02/07/2005 con prot. n. 15632 ha richiesto al sig. l la presentazione di documentazione integrativa.

La documentazione suddetta e precisamente l'autocertificazione dell'epoca dell'abuso, l'autocertificazione antimafia, l'autocertificazione dello stato di famiglia all'epoca di esecuzione dell'abuso e l'attestazione del versamento del saldo dell'oblazione per un importo pari ad € 612,32, è stata presentata dal sig. e assunta al prot. n. 18861 in data 11/08/2005 e al prot. n. 20047 in data 03/09/2005.

Ad oggi il Comune di Zagarolo (RM) non ha ancora provveduto al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Il sottoscritto con istanza acquisita al prot. 18774 del 16/06/2022 ha richiesto al Comune di Zagarolo (RM) il rilascio del certificato di congruità delle somme versate a titolo di oblazione e a titolo di oneri concessori in riferimento alla domanda di condono edilizio prot. n. 19868 del 03/12/1994. In risposta alla suddetta istanza, il Comune di Zagarolo (RM) - Area IV, con lettera prot. 28569/P del 05/09/2022, ha comunicato che per la conclusione dell'iter amministrativo e per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario integrare la seguente documentazione:

- attestazione di versamento relativa all'oblazione di € 2.206,16;
- attestazione di versamento relativa agli oneri concessori di € 682,16;
- attestazione di versamento dei diritti di segreteria di € 800,00;
- rilievo dello stato di fatto delle opere da sanare, relazione tecnica descrittiva con computo delle superfici abusive, documentazione attestante l'avvenuto accatastamento dell'immobile oggetto di condono, attestato di immissione in pubblica fognatura o copia della autorizzazione allo scarico o richiesta di autorizzazione allo scarico.

Pertanto per la conclusione dell'iter amministrativo e per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, in riferimento alla domanda di condono edilizio prot. n. 19868 del 03/12/1994, occorre versare un importo complessivo pari ad € **3.688,32** così come comunicato dal Comune di Zagarolo (RM) con lettera prot. 28569/P del 05/09/2022.

Dal valore di stima saranno detratti € **1.844,16** corrispondenti al prodotto tra l'importo complessivo per la definizione della domanda di condono edilizio (€ 3.688,32) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

Per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato il certificato di idoneità statica/sismica redatto dall'ing. Michele Ceccarelli in data 10/01/1997, depositato ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 presso il competente ufficio tecnico della Regione Lazio in data 21/02/1997 al prot. n. 93432/S.

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.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991 e al successivo elaborato grafico prot. 15231 del 13/08/1997 allegato alla domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994.

Il confronto tra lo stato di fatto e l'elaborato progettuale prot. 15231 del 13/08/1997, allegato alla domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994, ha evidenziato difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nell'aumento di volumetria mediante mutamento della destinazione d'uso di porzioni dell'immobile da superficie non residenziale/accessoria a superficie utile, nel mutamento di destinazione d'uso di porzioni dell'immobile, nella realizzazione di ampliamenti con e senza aumento di volumetria, in modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e nella realizzazione di elementi di arredo (pergolati e pensiline).

1) Riguardo la **diversa distribuzione degli spazi interni** si evidenzia:

- la realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno del locale ad uso deposito al piano terra per la creazione di due ambienti laddove il progetto prevedeva un unico vano di ampie dimensioni destinato a rimessa;
- una lieve difformità nella realizzazione del tramezzo di delimitazione del servizio igienico al piano terra;
- una lieve difformità nella realizzazione del tramezzo di delimitazione del servizio igienico al piano primo;
- una lieve difformità nella realizzazione del tramezzo di delimitazione della camera da letto di mq 15,28 al piano primo.

All'interno di questa categoria di interventi può essere inoltre ricompreso il mutamento di destinazione d'uso di un vano al piano terra, da cucina a soggiorno (soggiorno di superficie pari a mq 21,47) e di un vano al piano primo, da cucina a camera da letto (camera di superficie pari a mq 23,75) nonché il mutamento di destinazione d'uso dei due locali destinati a deposito al piano terra del fabbricato, di superficie utile complessiva pari a mq 20,15, che nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 51 del 21/12/1991 sono destinati a rimessa.

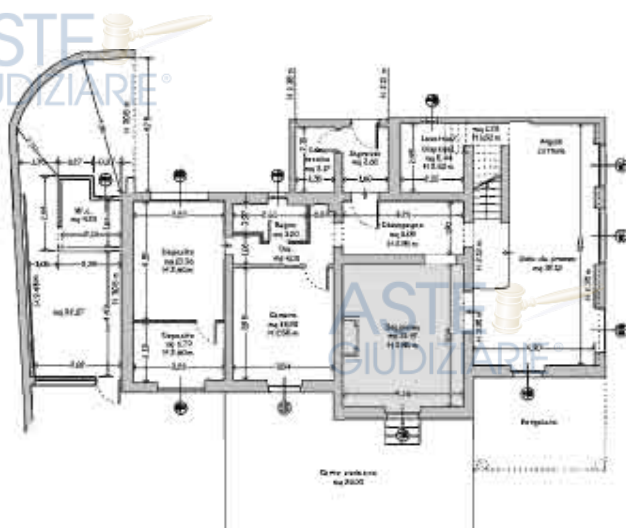


Immagine n. 3

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 1)

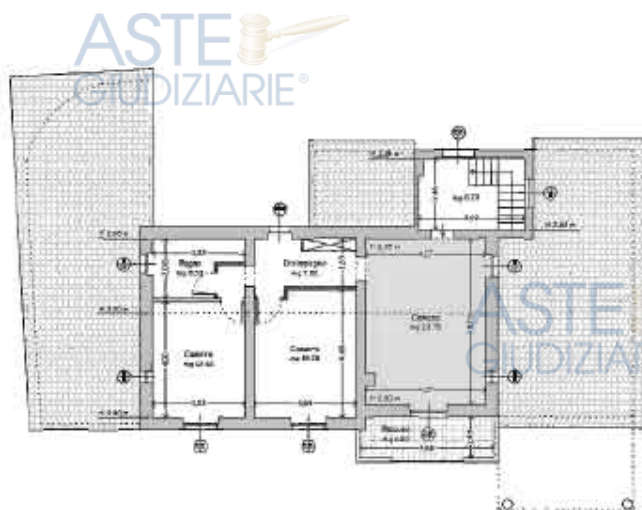


Immagine n. 4

Planimetria del piano primo con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 1)

Gli interventi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo del fabbricato sono sanabili ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. successivamente al ritiro della concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994, in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

I costi per la sanatoria delle suddette opere sono quantificati complessivamente in € 2.600,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria per la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 100,00 a titolo di diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Zagarolo (RM);
- € 1.500,00 per spese tecniche (redazione e presentazione di pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Zagarolo (RM) e redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio).

Dal valore di stima saranno detratti € 1.300,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per la sanatoria (€ 2.600,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

2) Riguardo l'aumento di volumetria mediante mutamento della destinazione d'uso di porzioni dell'immobile da superficie non residenziale/accessoria a superficie utile si evidenzia:

- la chiusura in muratura del portico sul prospetto est del fabbricato, ora adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura;
- il mutamento di destinazione d'uso dell'ambiente adibito a lavatoio/dispensa di superficie pari a mq 5,44, direttamente comunicante con la sala da pranzo con annesso angolo cottura, che nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 51 del 21/12/1991 è destinato a legnaia;
- la chiusura perimetrale del portico di modeste dimensioni sul prospetto nord del fabbricato, ora adibito ad ingresso.

Alla data del sopralluogo, inoltre, erano in corso dei lavori edili all'interno della tettoia sul prospetto ovest del fabbricato, finalizzati alla chiusura perimetrale della stessa per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico, come meglio evidenziato nel rilievo dello stato dei luoghi

eseguito dal sottoscritto e nella documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Gli interventi di realizzazione dei due portici suddetti nonché della tettoia sul prospetto ovest del fabbricato sono oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. 19868 in data 03/12/1994 il cui iter amministrativo, come specificato precedentemente, non è ancora concluso.

I costi per il ripristino del portico di modeste dimensioni sul prospetto nord del fabbricato, ora adibito ad ingresso, saranno valutati nel successivo paragrafo unitamente ai costi di demolizione dell'adiacente locale tecnico.

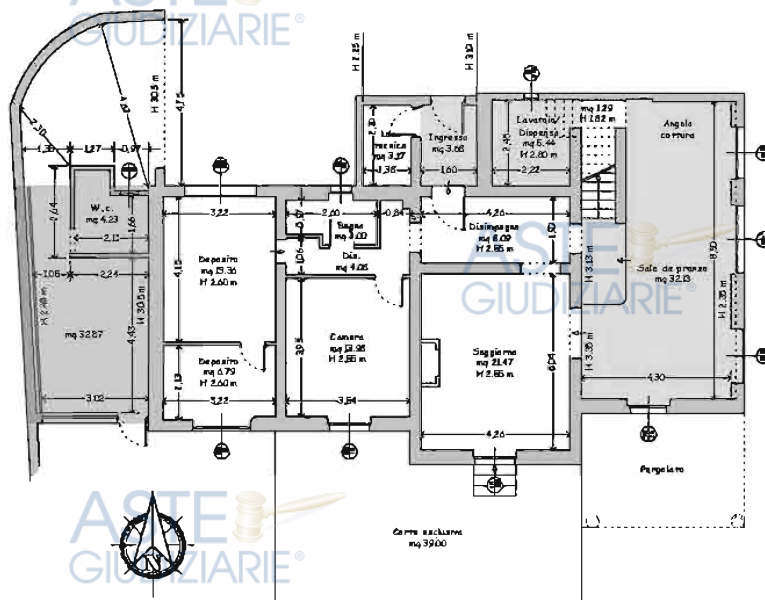


Immagine n. 5

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 1). In colore blu, invece, è segnalata la zona nella quale, alla data del sopralluogo, erano in corso dei lavori edili finalizzati alla chiusura perimetrale della tettoia sul lato ovest per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico

Gli interventi che hanno comportato aumento di volumetria mediante la chiusura in muratura del portico sul prospetto est del fabbricato, ora adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura e la chiusura perimetrale del portico di modeste dimensioni sul prospetto nord del fabbricato, ora adibito ad ingresso, non sono sanabili in quanto non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Non sono altresì sanabili gli interventi in corso di esecuzione all'interno della tettoia sul prospetto ovest del fabbricato, finalizzati alla chiusura perimetrale della stessa per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico.

In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico prot. 15231 del 13/08/1997 allegato alla domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994, mediante smontaggio degli infissi esistenti, demolizione delle pareti perimetrali e dei divisori interni in muratura, dismissione/smontaggio degli impianti tecnologici installati o in corso di installazione e successiva realizzazione dell'angolo cottura con i necessari impianti tecnologici all'interno del soggiorno di superficie pari a mq 21,47 al piano terra del fabbricato.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono quantificati complessivamente in € 5.300,00 come di seguito ripartiti:

- € 800,00 per la demolizione delle strutture in corso di realizzazione all'interno della tettoia sul prospetto ovest del fabbricato (smontaggio infissi, demolizione murature, rimozione impianti ecc.);
- € 4.500,00 per il ripristino del portico sul prospetto est del fabbricato, ora adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura (smontaggio infissi, demolizione muratura perimetrale,

rimozione impianti e successiva realizzazione dell'angolo cottura con i necessari impianti tecnologici all'interno del soggiorno di superficie pari a mq 21,47 al piano terra del fabbricato). Dal valore di stima saranno detratti € 2.650,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 5.300,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

3) Riguardo la **realizzazione di ampliamenti, con e senza aumento di volumetria**, si evidenzia la realizzazione, senza titolo abilitativo:

- del locale tecnico al piano terra, ubicato in prossimità dell'ingresso del fabbricato, avente superficie lorda pari a mq 4,05;
- di due locali adibiti a cantina/deposito interrati, ricavati al piano fondazioni dell'edificio, aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura. I due locali sono accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato attraverso un passaggio coperto, esterno alla sagoma dell'edificio e di lunghezza pari a circa 6 m, posizionato sul prospetto est dell'edificio.

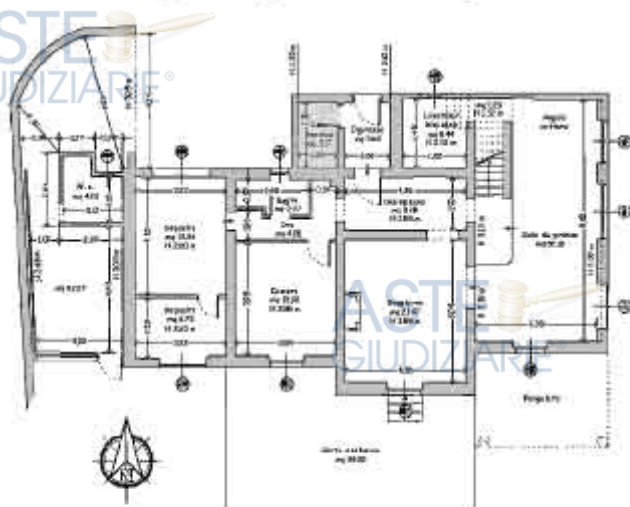


Immagine n. 6

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, dell'intervento di ampliamento che ha comportato la realizzazione del locale tecnico

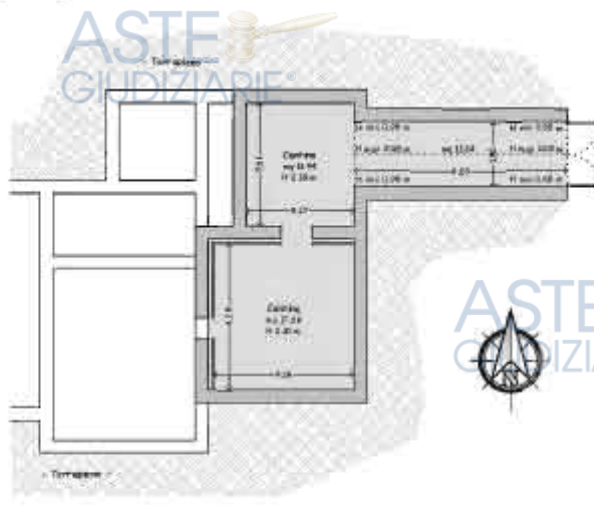


Immagine n. 7

Planimetria del piano interrato con indicazione, in colore rosso, dell'intervento di ampliamento che ha comportato la realizzazione di due locali adibiti a cantina/deposito accessibili mediante un passaggio coperto ubicato sul lato est del fabbricato

L'intervento di ampliamento che ha comportato aumento di volumetria mediante la realizzazione di un locale tecnico al piano terra, ubicato in prossimità dell'ingresso del fabbricato, avente superficie lorda pari a mq 4,05 non è sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico prot. 15231 del 13/08/1997 allegato alla domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994, mediante demolizione della copertura, smontaggio degli infissi esistenti, demolizione delle pareti perimetrali, smontaggio degli impianti tecnologici installati (caldaia murale e serbatoio dell'impianto solare termico) e successivo rimontaggio degli stessi in altro ambiente interno all'abitazione.

L'intervento che ha comportato la realizzazione di due locali adibiti a cantina/deposito interrati, ricavati al piano fondazioni dell'edificio, aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura, non è sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico prot. 15231 del 13/08/1997 allegato alla domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994, mediante demolizione del passaggio coperto posizionato sul prospetto est dell'edificio, esterno alla

sagoma dell'edificio e di lunghezza pari a circa 6 m, tamponatura del varco di accesso ai locali e ripristino della scarpata in terra secondo l'originario profilo del terreno.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono quantificati complessivamente in € 3.200,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.200,00 per la demolizione del locale tecnico al piano terra e per il contestuale ripristino dell'adiacente tettoia, ora adibita ad ingresso (smontaggio copertura, smontaggio infissi, demolizione murature ecc.);
- € 2.000,00 per la demolizione parziale del passaggio coperto posizionato sul prospetto est dell'edificio, tamponatura del varco di accesso ai locali cantina/deposito ubicati nel piano interrato e ripristino della scarpata in terra secondo l'originario profilo del terreno.

Dal valore di stima saranno detratti € 1.600,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 3.200,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

4) Riguardo le **difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia:

- la trasformazione di una finestra in porta finestra. Laddove il progetto prevedeva una finestra nella cucina al piano terra, ora adibita a soggiorno, è stata realizzata una porta finestra (senza aumento di dimensioni);
- la realizzazione di finestre di diversa dimensione rispetto a quanto previsto nel progetto. Rientrano all'interno di questa categoria di intervento la finestra della camera da letto al piano terra di mq 13,98 sul prospetto sud del fabbricato e la finestra del locale lavatoio/dispensa di mq 5,44 sul prospetto nord del fabbricato;
- la realizzazione di finestre non previste nel progetto. All'interno della camera da letto di mq 12,88 e della camera da letto di mq 23,75, entrambe al piano primo del fabbricato, sono state realizzate due finestre di modeste dimensioni non rappresentate nel progetto del fabbricato.

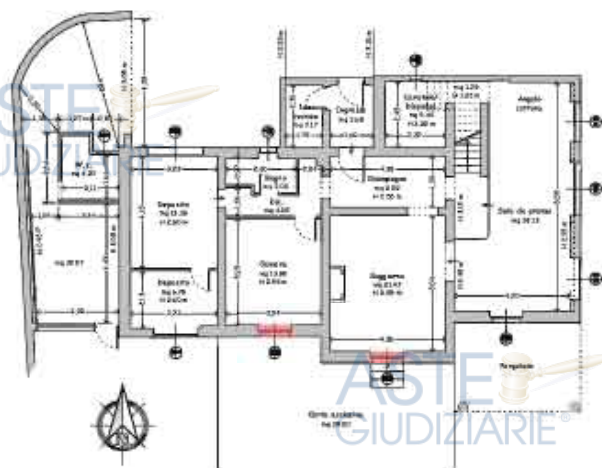


Immagine n. 8

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 4)

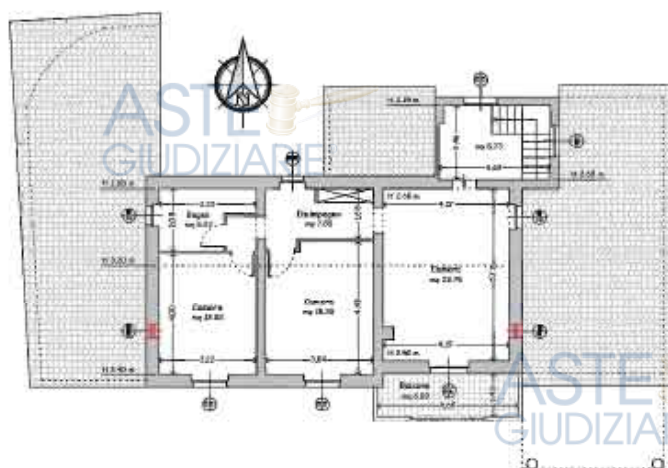


Immagine n. 9

Planimetria del piano primo con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 4)

Le difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e precisamente la trasformazione della finestra del soggiorno di superficie pari a mq 21,47 in porta finestra e il ridimensionamento della finestra della camera da letto di mq 13,98 sul prospetto sud del fabbricato sono sanabili previo adeguamento della superficie finestrata apribile in quanto quella attuale è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e non sono pertanto rispettati i requisiti igienico-sanitari prescritti dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 23 punto C) del Regolamento Edilizio Comunale.

Le difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e precisamente il ridimensionamento della finestra del locale lavatoio/dispensa di mq 5,44 sul prospetto nord del fabbricato è sanabile ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 della L.R. n. 15/08 in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e ai requisiti igienico-sanitari prescritti dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 23 punto C) del Regolamento Edilizio Comunale.

Le difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e precisamente l'apertura di due finestre di modeste dimensioni all'interno della camera da letto di mq 12,88 e della camera da letto di mq 23,75, entrambe al piano primo del fabbricato, non sono sanabili in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio.

In conseguenza di ciò si dovrà procedere alla chiusura dei suddetti vani finestra mediante smontaggio degli infissi esistenti, realizzazione muratura di tamponamento e ripristino intonaci.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura dei due vani finestra di modeste dimensioni all'interno delle due camere da letto al piano primo, sono quantificati complessivamente in **€ 500,00** e comprendono lo smontaggio degli infissi, la realizzazione di muratura di tamponamento e ripristino intonaci.

Dal valore di stima saranno detratti **€ 250,00** corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 500,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

5) Riguardo la **realizzazione di elementi di arredo** si evidenzia:

- la realizzazione di un pergolato al piano terra del fabbricato, in adiacenza all'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura, costituito da due pilastri/colonne in muratura di sezione circolare con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa;
- la realizzazione di un pergolato sul balcone del piano primo del fabbricato, costituito da due pilastri in legno di sezione quadrata con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa;
- la realizzazione di due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato, costituite da struttura portante in legno con copertura in elementi di laterizio, di cui una sul prospetto sud in corrispondenza della porta finestra del soggiorno di mq 21,47 e una sul prospetto nord in corrispondenza del portone di ingresso al locale deposito di mq 13,36.

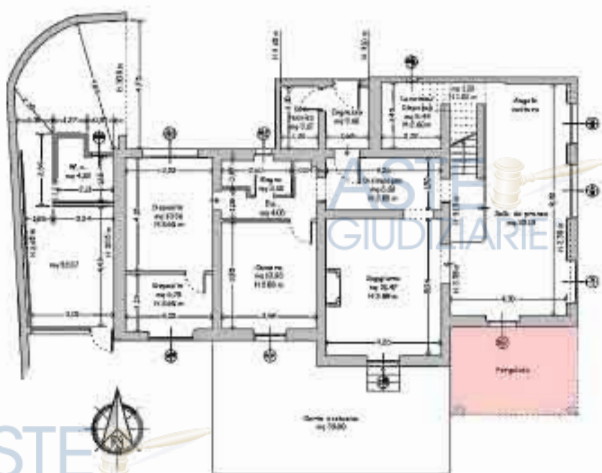


Immagine n. 10

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 5)



Immagine n. 11

Foto illustrative delle due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato e del pergolato sul balcone del piano primo

L'intervento di realizzazione del pergolato al piano terra del fabbricato, in adiacenza all'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura, costituito da due pilastri/colonne in muratura di sezione circolare con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa e del pergolato sul balcone al piano primo del fabbricato, costituito da due pilastri in legno di sezione quadrata con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa non necessita di titolo abilitativo in quanto rientra tra gli interventi di edilizi libera ai sensi dell'art. 6 c. 1 lett. e-quinquies) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

L'intervento di realizzazione delle due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato, costituite da struttura portante in legno con copertura in elementi di laterizio, di cui una sul prospetto sud in corrispondenza della porta finestra del soggiorno di mq 21,47 e una sul prospetto nord in corrispondenza del portone di ingresso al locale deposito di mq 13,36 non è sanabile in quanto trattasi di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato sono quantificati complessivamente in **€ 1.000,00**.

Dal valore di stima saranno detratti **€ 500,00** corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 1.000,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

Si evidenzia che i locali di abitazione del piano terra, interessati da mutamento di destinazione d'uso in residenziale con domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994, hanno altezza interna utile pari a 2,55 m inferiore ai requisiti igienico-sanitari prescritti dall'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 23 punto A) del Regolamento Edilizio Comunale.

Si evidenzia inoltre che nella camera da letto di mq 13,98 e nel soggiorno di mq 21,47, entrambi al piano terra, nonché nella camera da letto di mq 12,88 e nella camera da letto di mq 15,28 al piano primo, la superficie finestrata apribile è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e non sono pertanto rispettati i requisiti igienico-sanitari prescritti dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 23 punto C) del Regolamento Edilizio Comunale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

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

I lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995. La concessione edilizia suddetta aveva ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale a destinazione d'uso agricola e residenziale, costituito da due piani fuori terra di volume totale pari a mc 452,26, di cui mc 229,37 a destinazione d'uso agricola e mc 222,89 a destinazione d'uso residenziale.

I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio in data 29/09/1995 come da comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Zagarolo (RM) in data 29/09/1995 prot. n. 17508.

Il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 12/09/1995 prevedeva la costruzione di un edificio così composto:

- piano terra di superficie lorda pari a mq 76,81 costituito in parte da locali connessi all'esercizio dell'attività agricola (cantina, ripostiglio e locale tecnico) e in parte da locali ad uso residenziale (ingresso e soggiorno con annesso angolo cottura);
- piano primo di superficie lorda pari a mq 86,80 costituito in parte da locali connessi all'esercizio dell'attività agricola (magazzini) e in parte da locali ad uso residenziale (disimpegno, camera da letto e bagno).

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 12/09/1995, nella planimetria del piano terra, è inoltre rappresentato un locale tombato racchiuso dalle murature del fabbricato, sprovvisto di finestre e di aperture esterne di ogni tipo. Il suddetto locale è ubicato al di sotto dei magazzini del piano primo.

Per i lavori di costruzione dell'edificio è stato depositato il progetto esecutivo presso la Regione Lazio come da comunicazione prot. n. 914 posizione n. 35032/D del 15/09/1995 inoltrata dall'Assessorato lavori pubblici - genio civile di Roma.

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 12/09/1995 i sigg.ri

con atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale, si sono obbligati nei confronti del Comune di Zagarolo a:

- a) vincolare permanentemente ed irrevocabilmente il terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventidue milanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 112, 113, 114, 115, 116, 162, 163 e 164, al servizio dei fabbricati esistenti e costruendi (beni n. 1, 2 e 3);
- b) vincolare permanentemente la destinazione d'uso rurale e residenziale di ogni locale facente parte dei fabbricati (beni n. 1, 2 e 3), così come specificata nei progetti e secondo le volumetrie riportate nello stesso atto d'obbligo.

L'atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale ha annullato e sostituito il precedente atto d'obbligo parziale del 08/11/1991 rep. n. 46450 racc. n. 13354, registrato a Palestrina (RM) il 18/11/1991 al n. 492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/1991 al n. 31807 del registro particolare e al n. 51139 del registro generale.

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.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995.

Il confronto tra lo stato di fatto e il titolo abilitativo suddetto ha evidenziato difformità consistenti nell'aumento di volumetria al piano terra del fabbricato, nel mutamento della destinazione d'uso di porzioni dell'immobile con diversa distribuzione degli spazi interni, nella realizzazione di superficie non residenziale/accessoria non prevista nel titolo abilitativo, in modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e nella realizzazione di elementi di arredo (pergolato e pensilina).

1) Riguardo l'**aumento di volumetria al piano terra** del fabbricato si evidenzia:

- la realizzazione di due locali ad uso deposito di superficie complessiva pari a mq 40,77 con interposto disimpegno di superficie pari a mq 2,36, laddove il progetto del fabbricato prevedeva la realizzazione di un locale tombato racchiuso dalle murature del fabbricato, sprovvisto di finestre e di aperture esterne di ogni tipo. I due locali sono comunicanti con

gli ulteriori ambienti del piano terra, sono provvisti di finestre e il locale deposito di più ampia dimensione è altresì provvisto di accesso autonomo dall'esterno.

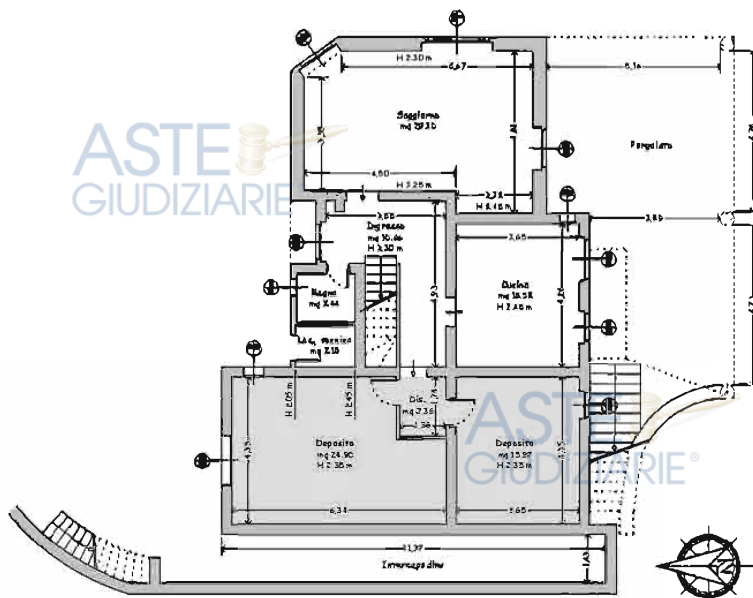


Immagine n. 12

Planimetria con indicazione, in colore rosso, dell'aumento di volumetria al piano terra del fabbricato mediante la realizzazione di due locali deposito con interposto disimpegno laddove il progetto del fabbricato prevedeva la realizzazione di un locale tombato

L'intervento che ha comportato aumento di volumetria al piano terra del fabbricato mediante la realizzazione di due locali ad uso deposito di superficie complessiva pari a mq 40,77 con interposto disimpegno di superficie pari a mq 2,36, laddove il progetto del fabbricato prevedeva la realizzazione di un locale tombato racchiuso dalle murature del fabbricato, sprovvisto di finestrate e di aperture esterne di ogni tipo, non è sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, come da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, mediante smontaggio degli infissi esistenti, chiusura in muratura dei vani finestra/porta esistenti, dismissione degli impianti tecnologici installati e chiusura del vano porta di collegamento tra i due locali ad uso deposito e gli altri ambienti del piano terra.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, mediante il tombamento dei due locali ad uso deposito di superficie complessiva pari a mq 40,77 con interposto disimpegno di superficie pari a mq 2,36, eseguito attraverso lo smontaggio degli infissi esistenti, chiusura in muratura dei vani finestra/porta esistenti, dismissione degli impianti tecnologici installati e chiusura del vano porta di collegamento tra i due locali ad uso deposito e gli altri ambienti del piano terra sono quantificati complessivamente in € 1.000,00.

Dal valore di stima saranno detratti € 500,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 1.000,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

- 2) Riguardo il **mutamento di destinazione d'uso di porzioni dell'immobile** si evidenzia che entrambi i piani del fabbricato sono ad oggi adibiti ad uso residenziale e destinati a locali di abitazione. Il mutamento di destinazione d'uso è stato attuato mediante la realizzazione di impianti tecnologici destinati alla residenza all'interno degli ambienti e mediante l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria comportanti una diversa distribuzione degli spazi

interni. Al piano terra del fabbricato, laddove il progetto prevedeva un locale ad uso cantina, è stata realizzata una cucina e il locale ad uso ripostiglio previsto nel progetto è stato annesso all'adiacente ingresso mediante demolizione del muro di separazione tra i due ambienti. Il locale tecnico (centrale termica) con accesso autonomo dall'esterno è stato frazionato e una porzione dello stesso è stato adibito a servizio igienico annesso ai locali di abitazione mediante l'apertura di un varco su muratura portante. Al piano primo del fabbricato, laddove il progetto dell'edificio prevedeva due locali ad uso magazzino con accesso autonomo dall'esterno, sono state realizzate due camere da letto di superficie utile rispettivamente pari a mq 15,13 e mq 12,89, un servizio igienico di superficie utile pari a mq 4,50 e un ambiente adibito a disimpegno di superficie utile pari a mq 7,82. Mediante l'apertura di un varco su muratura portante, i locali suddetti sono stati resi comunicanti con i rimanenti locali di abitazione al piano primo.

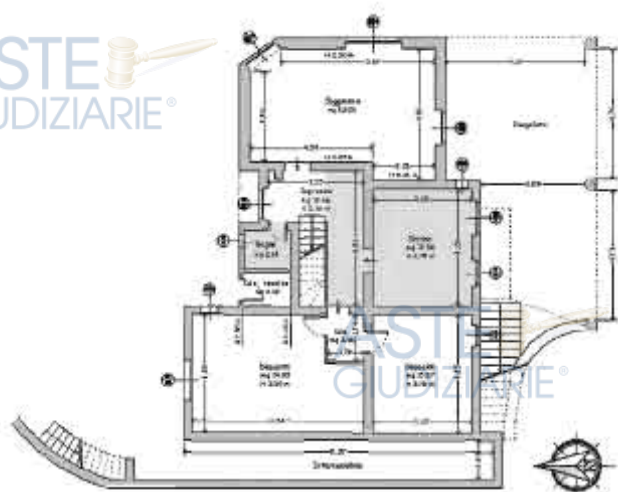


Immagine n. 13

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 2)

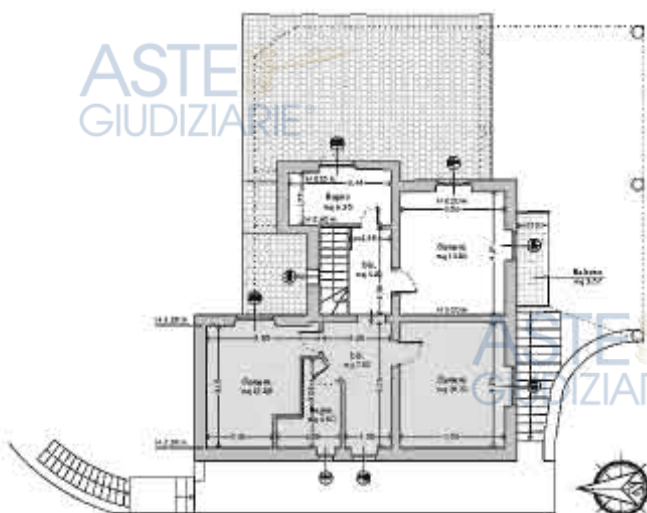


Immagine n. 14

Planimetria del piano primo con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 2)

L'intervento che ha comportato mutamento di destinazione d'uso di porzioni dell'immobile, in entrambi i piani del fabbricato, da locali a destinazione d'uso agricola a locali ad uso abitazione, non è sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, come da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, mediante rimozione del bagno al piano terra di superficie pari a mq 2,44 con ripristino del locale tecnico previsto nel titolo abilitativo, chiusura del vano porta di collegamento tra il bagno suddetto e gli altri ambienti del piano terra, ripristino del locale ad uso ripostiglio al piano terra mediante realizzazione di tramezzo di separazione con l'ambiente adibito ad ingresso, demolizione dei tramezzi che delimitano il bagno al piano primo di superficie pari a mq 4,50, chiusura di vano porta di collegamento tra i locali ad uso magazzino al piano primo e gli altri ambienti ad uso abitazione sullo stesso piano. Negli ambienti attualmente adibiti ad uso abitazione, in difformità dalle destinazioni d'uso assentite dalla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, dovranno inoltre essere dismessi gli impianti tecnologici non compatibili con la destinazione agricola.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono quantificati complessivamente in € 3.500,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 per la rimozione del bagno al piano terra con relativi impianti tecnologici e ripristino del locale tecnico previsto nel titolo abilitativo, compresa la chiusura del vano porta di collegamento tra il bagno suddetto e gli altri ambienti del piano terra;
- € 1.500,00 per il ripristino del locale ad uso ripostiglio al piano terra mediante realizzazione di tramezzo di separazione con l'ambiente adibito ad ingresso, il ripristino della cantina laddove è allo stato attuale è ubicato l'ambiente adibito a cucina e la realizzazione dell'angolo cottura all'interno dell'ambiente adibito a soggiorno;
- € 1.000,00 per la demolizione dei tramezzi che delimitano il bagno al piano primo di superficie pari a mq 4,50 e chiusura di vano porta di collegamento tra i locali ad uso magazzino al piano primo e gli altri ambienti ad uso abitazione sullo stesso piano, compresa la rimozione degli impianti tecnologici non compatibili con la destinazione agricola/rurale degli ambienti.

Dal valore di stima saranno detratti € 1.750,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 3.500,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

3) Riguardo la **realizzazione di superficie non residenziale/accessoria** si evidenzia:

- la realizzazione di un balcone aggettante al piano primo, realizzato con una soletta in cemento armato, di superficie pari a mq 3,57.

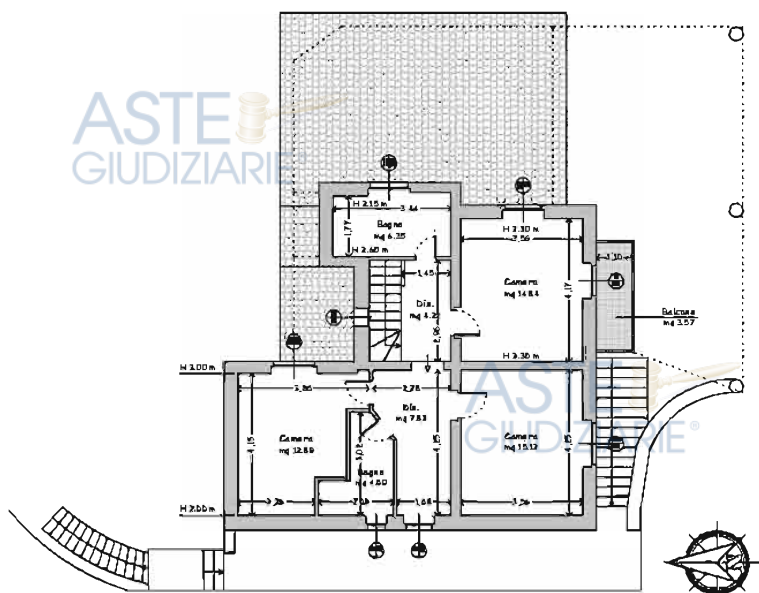


Immagine n. 15

Planimetria del piano primo con indicazione, in colore rosso, del balcone aggettante realizzato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 1995

L'intervento che ha comportato la realizzazione di un balcone aggettante al piano primo di superficie pari a mq 3,57, in difformità dalla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, non è sanabile in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, come da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, mediante demolizione della soletta in cemento armato.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, mediante la demolizione del balcone aggettante al piano primo di superficie pari a mq 3,57 sono quantificati complessivamente in € 1.000,00.

Dal valore di stima saranno detratti € 500,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 1.000,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

- 4) Riguardo le **difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia:
- l'apertura di una finestra di modeste dimensioni nel servizio igienico al piano terra, ricavato all'interno del locale adibito a centrale termica nel progetto del fabbricato (prospetto nord);
 - l'apertura di una finestra di modeste dimensioni nella cucina al piano terra, destinata a cantina nel progetto (prospetto est);
 - l'apertura di finestre e portone di ingresso nei due locali deposito al piano terra, ricavati laddove il progetto del fabbricato prevedeva la realizzazione di un locale tombato racchiuso dalle murature del fabbricato, sprovvisto di finestrate e di aperture esterne di ogni tipo;
 - l'apertura di una finestra al piano primo, sul prospetto nord del fabbricato, per l'illuminazione naturale dell'ambiente adibito a disimpegno di superficie pari a mq 4,22;
 - l'apertura di una finestra nella camera da letto di superficie pari a mq 14,84 al piano primo (prospetto est);
 - la trasformazione della finestra della camera da letto di superficie pari a mq 14,84 al piano primo in porta finestra, per l'uscita sul balcone realizzato in assenza di titolo abilitativo sul prospetto sud del fabbricato;
 - il ridimensionamento della porta finestra del disimpegno di superficie pari a mq 7,82 al piano primo, con riduzione delle dimensioni rispetto a quanto rappresentato nel progetto del fabbricato (prospetto ovest);
 - l'apertura di una finestra di modeste dimensioni nel servizio igienico al piano primo di superficie pari a mq 4,50 (prospetto ovest).

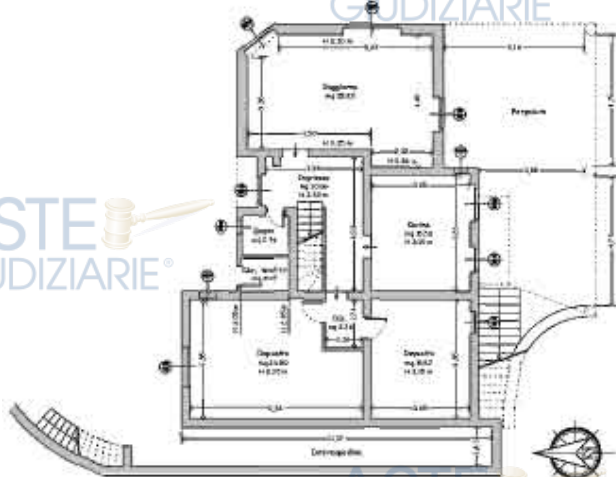


Immagine n. 16

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 4)

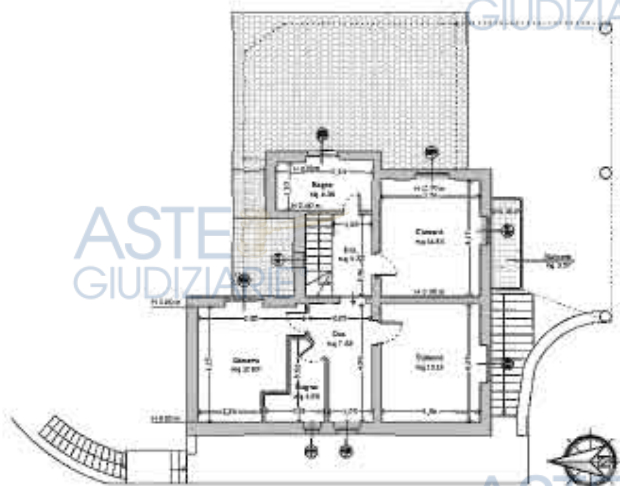


Immagine n. 17

Planimetria del piano primo con indicazione, in colore rosso, degli interventi descritti al punto 4)

Gli interventi che hanno comportato l'apertura di nuovi vani finestra nel fabbricato non sono sanabili in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere alla chiusura dei suddetti vani finestra mediante smontaggio degli infissi esistenti, realizzazione di muratura di tamponamento e ripristino intonaci. Gli interventi che hanno comportato la trasformazione della finestra della camera da letto di superficie pari a mq 14,84 al piano primo in porta finestra nonché il ridimensionamento della porta finestra del disimpegno di superficie pari a mq 7,82 al piano primo, con riduzione delle dimensioni rispetto a quanto rappresentato nel progetto del fabbricato (prospetto ovest) sono sanabili ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art.

22 della L.R. n. 15/08 in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e ai requisiti igienico-sanitari prescritti dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 23 punto C).

I costi di ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/09/1995, per la chiusura dei vani finestra non presenti nel titolo abilitativo, eseguita mediante lo smontaggio degli infissi esistenti, la realizzazione di muratura di tamponamento e il ripristino degli intonaci sono quantificati complessivamente in € 750,00.

Dal valore di stima saranno detratti € 375,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 750,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

I costi per la sanatoria delle opere consistenti nella trasformazione della finestra della camera da letto di superficie pari a mq 14,84 al piano primo in porta finestra e ridimensionamento della porta finestra del disimpegno di superficie pari a mq 7,82 al piano primo sono quantificati complessivamente in € 1.700,00 come di seguito ripartiti:

- € 250,00 circa a titolo di contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 150,00 a titolo di diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Zagarolo (RM);
- € 1.300,00 per spese tecniche (redazione e presentazione di pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Zagarolo (RM).

Dal valore di stima saranno detratti € 850,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per la sanatoria (€ 1.700,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

5) Riguardo la **realizzazione di elementi di arredo** si evidenzia:

- la realizzazione di un pergolato al piano terra, sul prospetto sud del fabbricato, costituito da tre pilastri/colonne in muratura di sezione circolare con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa;
- la realizzazione di una pensilina ancorata alla parete esterna, sul prospetto nord del fabbricato, in corrispondenza del portone di ingresso al locale deposito di mq 24,90.

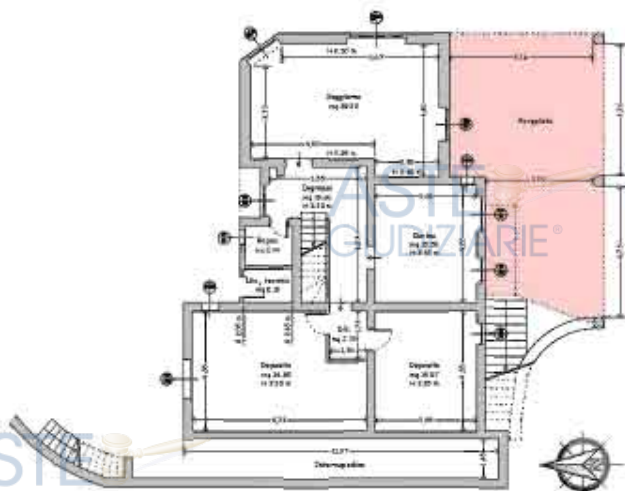


Immagine n. 18

Planimetria del piano terra con indicazione, in colore rosso, del pergolato realizzato sul prospetto sud



Immagine n. 19

Foto illustrativa della pensilina ancorata alla parete esterna del fabbricato

L'intervento di realizzazione del pergolato al piano terra del fabbricato, sul prospetto sud del fabbricato, costituito da tre pilastri/colonne in muratura di sezione circolare con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa non necessita di titolo abilitativo in quanto rientra tra gli interventi di edilizi libera ai sensi dell'art. 6 c. 1 lett. e-quinquies) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

L'intervento di realizzazione di una pensilina ancorata alla parete esterna, sul prospetto nord del fabbricato, in corrispondenza del portone di ingresso al locale deposito di mq 24,90 non è sanabile in quanto trattasi di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione della pensilina ancorata alla parete esterna del fabbricato sono quantificati complessivamente in **€ 500,00**.

Dal valore di stima saranno detratti **€ 250,00** corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 500,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

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

Da una ricerca effettuata presso il competente ufficio del Comune di Zagarolo (RM) non è stato reperito il titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione del bene assoggettato a pignoramento.

Nella relazione tecnica allegata alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), si evidenziava che sul terreno di proprietà dei sigg.ri insisteva già un tinello di volumetria pari a mc 163.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), il bene assoggettato a pignoramento, individuato come "tinello esistente", è rappresentato di forma rettangolare con dimensioni pari a m 9,00 x m 6,00, con copertura a tetto a due falde, altezza minima pari a m 2,30 e altezza al colmo pari a m 3,30. La volumetria della costruzione è indicata pari a mc 163.

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), i sigg.ri

con atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale, si sono obbligati nei confronti del Comune di Zagarolo a:

- a) vincolare permanentemente ed irrevocabilmente il terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventiduemilanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 112, 113, 114, 115, 116, 162, 163 e 164, al servizio dei fabbricati esistenti e costruendi (beni n. 1, 2 e 3);
- b) vincolare permanentemente la destinazione d'uso rurale e residenziale di ogni locale facente parte dei fabbricati (beni n. 1, 2 e 3), così come specificata nei progetti e secondo le volumetrie riportate nello stesso atto d'obbligo.

L'atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale ha annullato e sostituito il precedente atto d'obbligo parziale del

08/11/1991 rep. n. 46450 racc. n. 13354, registrato a Palestrina (RM) il 18/11/1991 al n. 492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/1991 al n. 31807 del registro particolare e al n. 51139 del registro generale.

Per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria sul bene pignorato, consistenti nella sistemazione della copertura a tetto mediante la sostituzione della orditura in legno fatiscante e rifacimento del manto di copertura, il Sindaco del Comune di Zagarolo (RM) ha rilasciato l'autorizzazione edilizia prot. n. 11461 in data 11/06/1990.

Per l'esecuzione di lavori in difformità dalla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991 consistenti, tra gli altri, nei lavori di sbancamento del terreno e di realizzazione di muro di contenimento in blocchetti di tufo di altezza pari a m 2,00 e lunghezza pari a m 27,00 intorno al fabbricato assoggettato a pignoramento e precisamente a nord e ad ovest dello stesso, è stata presentata domanda di sanatoria prot. 19868 in data 03/12/1994 ai sensi del decreto legge n. 649 del 25/11/1994 per la quale, alla data di redazione della presente perizia, il Comune di Zagarolo (RM) non ha ancora provveduto al rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Secondo quanto sopra riportato si ritiene che lo stato legittimo del bene pignorato sia quello risultante dalla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991 e dall'atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale.

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.

Come specificato precedentemente, nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), il bene assoggettato a pignoramento, individuato come "tinello esistente", è rappresentato di forma rettangolare con dimensioni pari a m 9,00 x m 6,00, con copertura a tetto a due falde, altezza minima pari a m 2,30 e altezza al colmo pari a m 3,30. La volumetria della costruzione è indicata pari a mc 163.

Nel progetto suddetto sono rappresentati due soli prospetti del fabbricato: il prospetto est, da cui avviene l'accesso al fabbricato e il prospetto nord.

Sul prospetto est di lunghezza pari a m 6,00, oltre al portone di ingresso centinato ubicato in mezzzeria della facciata del fabbricato, è rappresentata una piccola finestra di forma circolare ubicata al di sopra del portone stesso e una finestra di modeste dimensioni di forma quadrata alla sinistra della porta di ingresso.

Sul prospetto nord di lunghezza pari a m 9,00, parzialmente interrato, non è rappresentata alcuna finestra.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1).

Il confronto tra lo stato di fatto e il suddetto elaborato grafico ha evidenziato difformità consistenti nel mutamento di destinazione d'uso del fabbricato individuato come "tinello esistente" nel suddetto

elaborato grafico, di forma rettangolare con dimensioni pari a m 9,00 x m 6,00, nell'aumento di volumetria mediante realizzazione di un ampliamento sul lato ovest del fabbricato, in modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e nella realizzazione di elementi di arredo (pergolati e pensiline).

- 1) Riguardo il **mutamento di destinazione d'uso** si evidenzia che la porzione di fabbricato assoggettato a pignoramento individuata come "dnello esistente" nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 rilasciata dal Comune di Zagarolo (RM) in data 21/12/1991, di forma rettangolare con dimensioni pari a m 9,00 x m 6,00, censita in catasto in categoria C/2 - magazzino, è ad oggi adibita a soggiorno con relativo angolo cottura e munita degli impianti destinati all'uso residenziale della stessa.

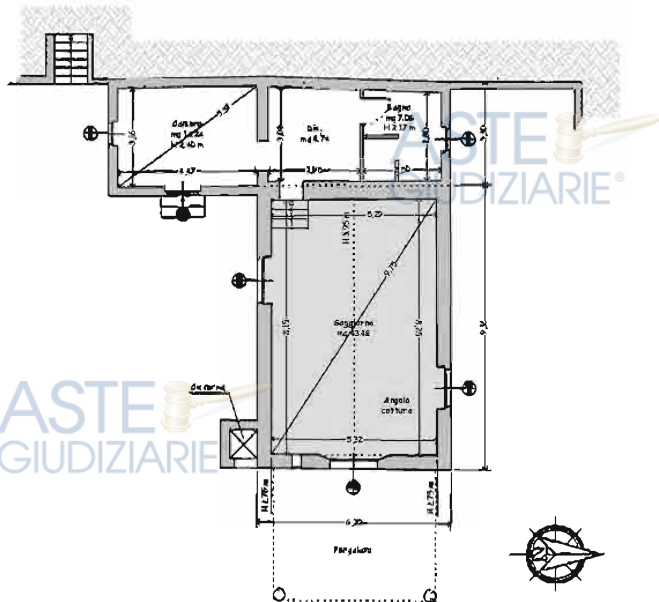


Immagine n. 20

Planimetria con indicazione, in colore rosso, dell'ambiente interessato da mutamento di destinazione d'uso (da magazzino ad abitazione)

L'intervento suddetto non è sanabile in quanto eseguito in assenza di titolo abilitativo e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante dismissione/smontaggio degli impianti non compatibili con l'uso non residenziale della porzione di fabbricato. Del costi di ripristino se ne terrà debitamente conto in sede di stima.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante dismissione/smontaggio degli impianti non compatibili con l'uso non residenziale della porzione di fabbricato sono quantificati complessivamente in € 500,00.

Dal valore di stima saranno detratti € 250,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 6.000,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

2) Riguardo l'aumento di volumetria, si evidenzia la realizzazione di un ampliamento di superficie lorda pari a circa mq 39 sul lato ovest del fabbricato. All'interno di tale volume è stata ricavata una camera da letto e un bagno con interposto ambiente adibito a disimpegno. I suddetti ambienti, rialzati di circa 75 cm rispetto al pavimento della preesistente costruzione, sono stati resi comunicanti con quest'ultima mediante l'apertura di un vano porta su muratura portante.

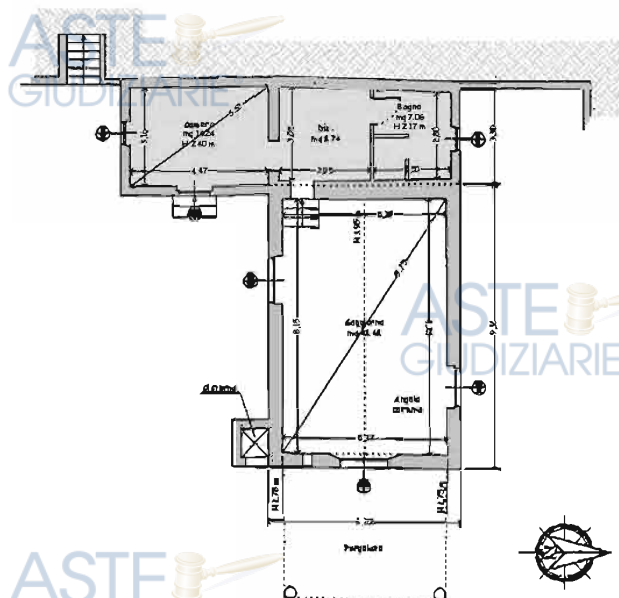


Immagine n. 21

Planimetria con indicazione, in colore rosso, dell'ampliamento realizzato sul lato ovest del fabbricato

L'intervento suddetto non è sanabile in quanto eseguito in assenza di titolo abilitativo e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, oltre a trattarsi di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere alla demolizione totale della porzione di edificio di superficie lorda pari a mq 39 circa con chiusura del vano porta esistente sul prospetto est del fabbricato.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione totale della porzione di edificio di superficie lorda pari a mq 39 circa con chiusura del vano porta esistente sul prospetto est del fabbricato sono quantificati complessivamente in € 6.000,00.

Dal valore di stima saranno detratti € 3.000,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 6.000,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

3) Riguardo le **difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia l'apertura di una finestra sul prospetto sud e di una sul prospetto nord del fabbricato, entrambe all'interno dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura.

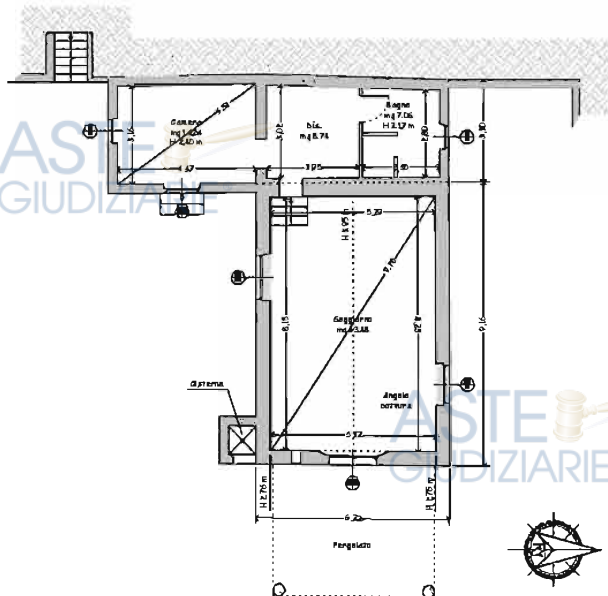


Immagine n. 22

Planimetria con indicazione, in colore rosso, delle difformità che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato

Gli interventi non sono sanabili in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere alla chiusura dei suddetti vani finestra mediante smontaggio degli infissi esistenti, realizzazione di muratura di tamponamento e ripristino intonaci. Dei costi di ripristino se ne terrà debitamente conto in sede di stima.

I costi di ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura dei vani finestra non presenti nel titolo abilitativo, eseguita attraverso lo smontaggio degli infissi esistenti, la realizzazione di muratura di tamponamento e il ripristino degli intonaci sono quantificati complessivamente in € 500,00.

Dal valore di stima saranno detratti € 250,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 500,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

4) Riguardo la **realizzazione di elementi di arredo** si evidenzia:

- la realizzazione di un pergolato sul prospetto est del fabbricato, antistante il portone di ingresso allo stesso, costituito da due pilastri/colonne in muratura di sezione circolare con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa;
- la realizzazione di due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato in corrispondenza della finestra e della porta finestra della camera da letto di superficie pari a mq 14,24, costituite da struttura portante in legno con copertura in coppi e tegole.

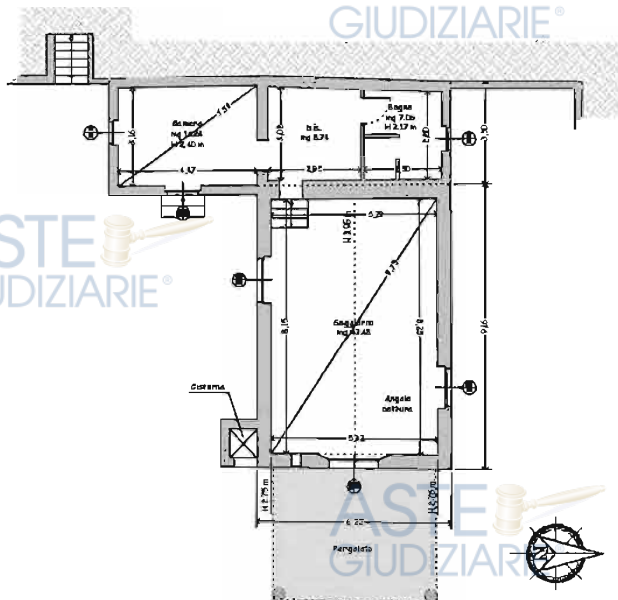


Immagine n. 23

Planimetria con indicazione, in colore rosso, del pergolato sul prospetto est del fabbricato (a sinistra) e foto illustrativa delle due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato (a destra)

L'intervento di realizzazione del pergolato sul prospetto est del fabbricato, antistante il portone di ingresso allo stesso, costituito da due pilastri/colonne in muratura di sezione circolare con sovrastante struttura lignea priva di copertura fissa non necessita di titolo abilitativo in quanto rientra tra gli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 c. 1 lett. e-quinqüies) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

L'intervento di realizzazione delle due pensiline ancorate alle pareti esterne del fabbricato, in corrispondenza della finestra e della porta finestra della camera da letto di superficie pari a mq 14,24, non è sanabile in quanto trattasi:

- di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio;
- di strutture ancorate a pareti delimitanti un volume realizzato in assenza di titolo abilitativo e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

I costi per lo smontaggio delle due pensiline sono ricompresi all'interno del costo di demolizione della porzione di edificio di superficie lorda pari a circa mq 39 sul lato ovest del fabbricato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728 ricadono alcuni manufatti utilizzati come depositi, magazzini e simili.

Più precisamente, nell'area antistante l'ingresso al fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1) e a circa 20 m da quest'ultimo, verso il confine con la particella 41, sono presenti due

tettoie adibite a legnaia aperte sui 4 lati (manufatti n. 1 e n. 2). La prima presenta forma in pianta pressochè quadrata, di lunghezza pari a 3,25 m e larghezza pari a 3,05 m ed è costituita da struttura in acciaio con sovrastante copertura in legno. La seconda, distanziata di circa 1 m dal suddetto manufatto, presenta una lunghezza pari a 3,10 m ed una larghezza pari a 3,70 m ed è anch'essa costituita da struttura in acciaio con sovrastante copertura in legno. Ad est delle tettoie suddette, lungo il confine con la particella 41 in direzione Via Fontana della Prata, è presente un'ulteriore struttura adibita a rimessa di macchine agricole (manufatto n. 3). Tale manufatto presenta una forma in pianta rettangolare, di dimensioni pari a 3,35 m x 6,55 m e occupa una superficie pari a circa 22 mq. Il manufatto, aperto su 3 lati, è costituito da copertura a tetto con struttura in legno e sovrastanti coppi in cotto; la struttura in elevazione è costituita da un muro in blocchetti di tufo su un lato e da pilastri in legno di sezione circolare dall'altra. L'ultimo manufatto insistente sul bene pignorato è ubicato ad est del fabbricato contraddistinto dalla particella 113 (bene n. 1), a circa 50 m dallo stesso verso il confine con la particella 111 ed è costituito da una struttura di dimensioni in pianta pari a 4,00 m x 4,00 m con copertura in legno poggiata su un muro in tufo di altezza pari a circa 1,80 m da un lato e pilastri in legno dall'altro (manufatto n. 4).



Immagine n. 24

Foto illustrativa dei manufatti n. 1 (a sinistra) e n. 2 (a destra) sopra descritti



Immagine n. 25

Foto illustrativa del manufatto n. 3 sopra descritto



Immagine n. 26

Foto illustrativa del manufatto n. 4 sopra descritto

Gli interventi che hanno comportato la realizzazione delle strutture sopra descritte non sono sanabili in quanto non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere allo smontaggio/demolizione dei manufatti.

I costi di ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione totale dei suddetti manufatti sono quantificati complessivamente in **€ 1500,00**.

Dal valore di stima saranno detratti € 750,00 corrispondenti al prodotto tra il costo complessivo per i lavori di ripristino (€ 1500,00) e la quota di proprietà posta in vendita (1/2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC, PIANO T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA FONTANA DELLA PRATA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene assoggettato a pignoramento.

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° 5** - Terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) - Località Sterpara, con sovrastante fabbricato collabente, piano T-S1

Trattasi di terreno agricolo allo stato incolto ubicato a Palestrina (RM) con sovrastante fabbricato collabente. Il bene pignorato è precisamente ubicato lungo Via Pedemontana, in località Sterpara, in una zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 5 Km dal centro abitato di Palestrina. Il bene assoggettato a pignoramento si presenta suddiviso in due distinti appezzamenti di terreno entrambi privi di elementi fisici visibili che ne delimitino il perimetro.

Un primo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590. Tale terreno, direttamente accessibile da Via Pedemontana, si presenta di forma irregolare con giacitura pressochè pianeggiante. Il confine sud dell'appezzamento di terreno in oggetto è parallelo alla viabilità pubblica, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, attraverso un breve passaggio esistente sulla particella 566 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettata a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si trova ad una quota pari a circa 315 m s.l.m., di qualche metro più bassa rispetto alla quota della viabilità pubblica.

Il secondo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287. L'appezzamento di terreno costituito dalle suddette particelle è ubicato a nord est del primo lotto di terreno, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, tramite una strada sterrata non carrabile che attraversa le particelle 565, 582 e 583 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettate a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura pressochè pianeggiante (ad eccezione della particella 1288 e in parte della particella 109) e si trova ad una quota pari a 270 m s.l.m., circa 50 m più in basso della quota di accesso da Via Pedemontana. L'appezzamento di terreno è attraversato da un corso d'acqua (fosso Cavarelli) che divide le particelle 180, 550 e 551 dalle particelle 109, 110, 111 e 1288.

Il fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato dista circa 250 m in linea d'aria da Via Pedemontana ed è ubicato all'interno della particella 1288, in una zona impervia, raggiungibile esclusivamente a piedi. Il manufatto è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta in completo stato di abbandono e non agibile a causa di evidenti dissesti statici (crollo della copertura e del solaio di interpiano). Il fabbricato è ubicato in una zona non servita dalla rete dei servizi pubblici e non è pertanto dotato di alcun impianto tecnologico oltre ad esser privo di qualsivoglia finitura.

Di seguito si riporta una planimetria su base catastale con individuazione del bene assoggettato a pignoramento.

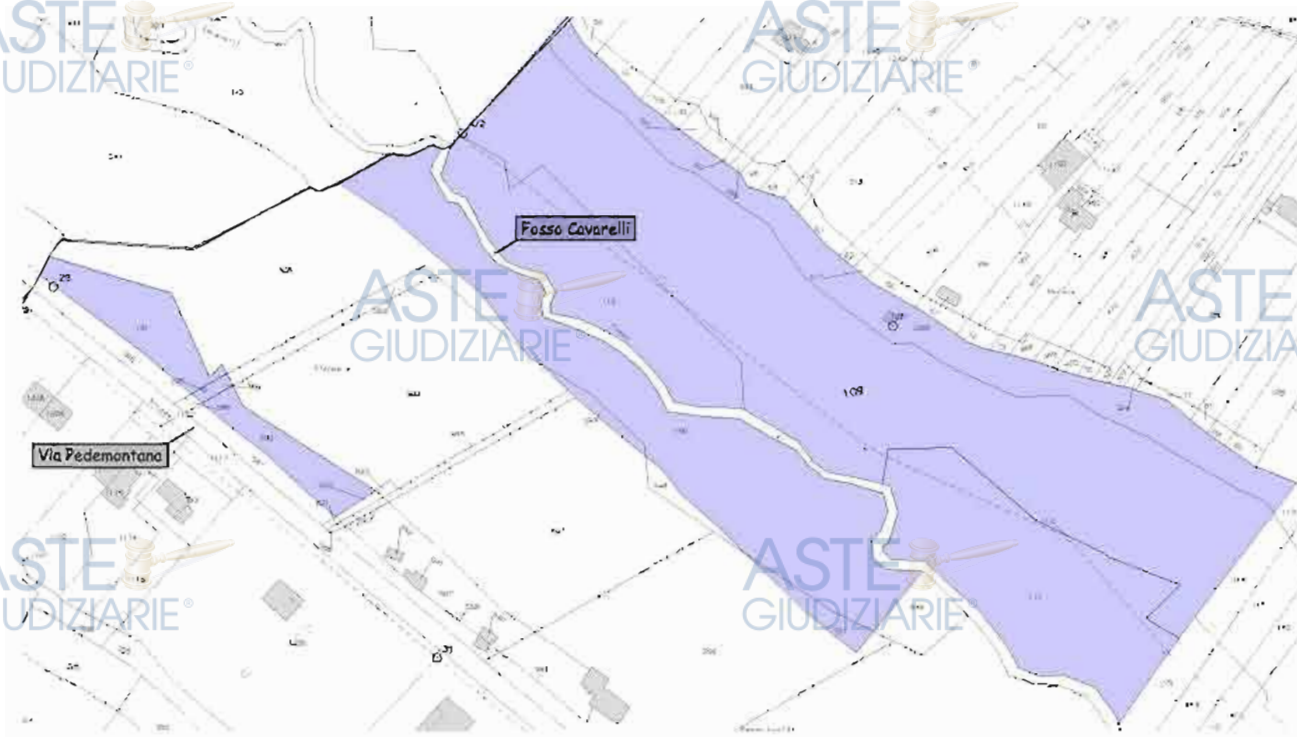


Immagine n. 27

Planimetria con indicazione, in colore blu del terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) in località Sterpara, con sovrastante fabbricato collabente

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Particelle 108 (ora n. 1287 e 1288), 109, 110, 111

Con atto di vendita del 13/03/2003 rep. 8013 racc. 4520 ricevuto dalla dott.ssa Loredana Bocca, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 25/03/2003 al n. 485, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Roma 2 in data 19/03/2003 al n. 7732 del registro particolare e al n. 11513 del registro generale, il sig.

acquistava dalla sig.ra

la piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito in Palestrina (RM), allora distinto in catasto al foglio 7 particelle 108 (ora soppressa e identificata in catasto con le particelle 1287 e 1288), 109, 110 e 111.

Particelle 181, 589 e 590

Con **atto di vendita del 29/11/2004** rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al n. 46667 del registro particolare e al n. 75078 del registro generale. il sig.

a piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno di ettari 1 are novantatre centiare quarantatre (metri quadrati diciannovemilatrecentoquarantatre) sito in Palestrina (RM), distinto in catasto al foglio 7 particelle **181, 565, 566, 582, 589, 588, 587, 590 e 583**.

Le particelle **181, 589 e 590**, acquistate dal debitore esecutato con l'atto di vendita suddetto, sono state assoggettate a pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/2021 al n. 45964 del registro particolare e al n. 63690 del registro generale.

Le particelle **565, 566, 582, 583, 587 e 588** non sono state assoggettate a pignoramento e risultano essere di piena proprietà del debitore esecutato. Le suddette particelle sono ancora intestate in catasto alla sig.ra

dante causa dei sig.ri

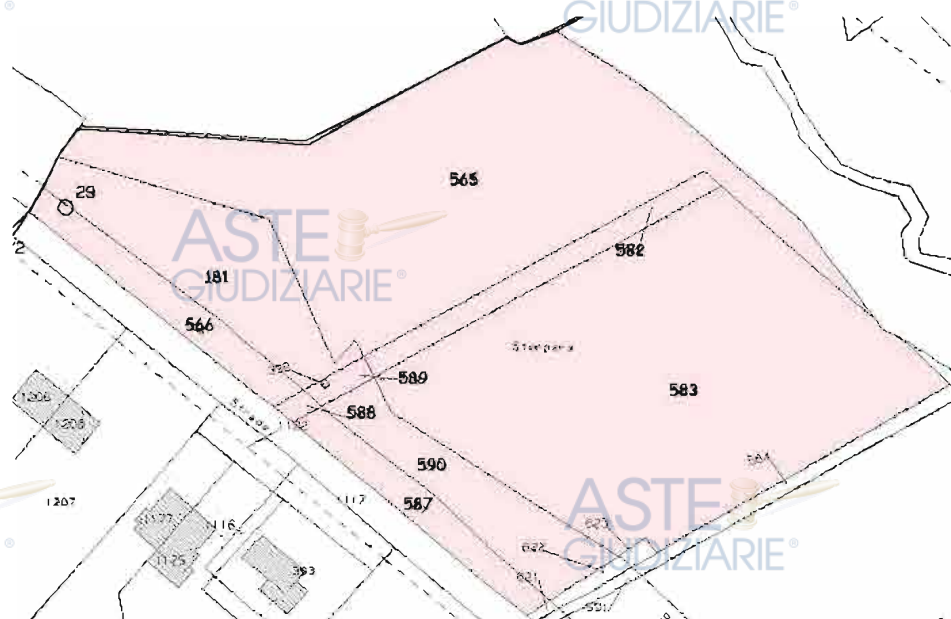
(atto di compravendita del 31/07/1986 rep. 19804/7079 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08/08/1986 al n. 16845 del registro particolare e al n. 22882 del registro generale).

Nella certificazione notarile si attesta che con l'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al n. 46667 del registro particolare e al n. 75078 del registro generale, il debitore esecutato divenne proprietario anche dei terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle **591 e 622**, assoggettati a pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/2021 al n. 45964 del registro particolare e al n. 63690 del registro generale.

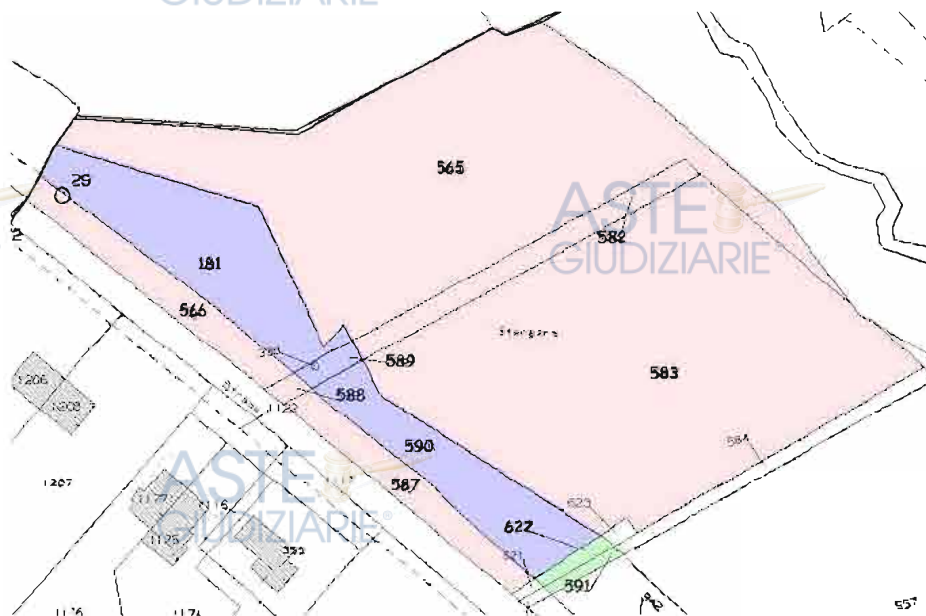
I terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 591 e 622, assoggettati a pignoramento ed erroneamente intestati in catasto al debitore esecutato, non rientrano nella consistenza del terreno acquistato dal sig.

on l'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente e pertanto non sono di sua proprietà.

Il tutto come gra



587, 590 e 583 acq
cc. 30239

di vendita del
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GILIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

- ASTE
GIUDIZIA

Particelle 180, 550 e 551

Con atto di vendita del 12/11/2008 rep. 125340 racc. 36259 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 01/12/2008 al n. 3760, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 03/12/2008 al n. 43023 del registro particolare e al n. 72781 del registro generale. il sig.

la piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito in Palestrina (RM), distinto in catasto al foglio 7 particelle 180, 550 e 551.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 12/08/2022 risulta che il sig.
è di stato civile celibe.

CONFINI

L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 181, 589 e 590 confina a nord con le particelle 565, 582 e 583, a sud con le particelle 566, 587 e 588, ad ovest con la particella 345 del foglio 2 e ad est con la particella 622.

L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288 confina a nord con le particelle 50, 51, 1129, 1130, 395, 396, 55, 399, 58, 59, 312, 62, 63, 17, 6, 67, 72, 73, 468, 469, 470, 76, 322, 323, 324, 7, 81, 82, 85 e 86, a sud con le particelle 548, 556, 557, 565 e 583, ad ovest con le particelle 305, 306 e 343 del foglio 2 e ad est con le particelle 113, 114 e 115. L'appezzamento di terreno è attraversato da un corso d'acqua (fosso Cavarelli) che divide le particelle 180, 550 e 551 dalle particelle 109, 110, 111 e 1288.

Il fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287, di forma in pianta pressochè quadrata, è inserito all'interno della particella 1288 dalla quale confina sui quattro lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	51003,00 mq	51003,00 mq	1,00	51003,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51003,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51003,00 mq		

Il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto terreni del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 181, 550, 551, 589, 590 e 1288 (ex particella 108) ha una superficie complessiva pari a 51.003 mq (metri quadrati cinquantunomilatre/00) così come risulta dai registri catastali.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato collabente (piano T)	17,20 mq	24,52 mq	1,00	24,52 mq	H min 2,30 m H max 3,10 m	
Fabbricato collabente (piano S1)	16,28 mq	24,52 mq	1,00	24,52 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				49,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,04 mq		

Il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta non agibile a causa di evidenti dissesti statici. L'edificio è privo di qualsivoglia finitura e degli impianti tecnologici. Il fabbricato non è altresì allacciato alla rete dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali del terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **109**, qualità pascolo, classe 2, di ettari 2 are 00 centiare 77, R.D. Euro 12,44, R.A. Euro 4,15 non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, per il solo dato della superficie e delle relative rendite, per le motivazioni di seguito riportate.

Nel corso del sopralluogo, all'interno della particella **109** è stato rinvenuto un rudere, rappresentato nella mappa catastale, non esattamente individuabile e perimetrabile, caratterizzato dalla totale assenza di strutture orizzontali e parzialmente delimitato da muri di altezza inferiore ad 1 metro.

Non ricorrendo i presupposti per l'iscrizione del rudere in categoria F/2 - unità collabenti, il sottoscritto ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, ai fini dell'aggiornamento della cartografia catastale per avvenuta demolizione del fabbricato. L'istanza è stata assunta al prot. n. 169568/2022 ed è stata evasa in data 05/05/2022 prot. n. RM 172412/2022. In esito alla suddetta istanza, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, ha provveduto alla cancellazione del fabbricato dalla cartografia catastale con aggiornamento del dato relativo alla superficie della particella **109** oggetto di pignoramento.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **109**, qualità pascolo, classe 2, di ettari 2 are 00 centiare 77, R.D. Euro 12,44, R.A. Euro 4,15, deriva da tabella di variazione del 04/05/2022 pratica n. RM 172412 in atti dal 05/05/2022;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **109**, qualità pascolo, classe 2, di ettari 2 are 01 centiare 50, R.D. Euro 12,49, R.A. Euro 4,16, derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **110**, qualità seminativo, classe 4, di are 51 centiare 40, R.D. Euro 26,55, R.A. Euro 17,25 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **110**, qualità seminativo, classe 4, di are 51 centiare 40, R.D. Euro 26,55, R.A. Euro 17,25, deriva da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **111**, qualità seminativo, classe 3, di are 74 centiare 20, R.D. Euro 49,82, R.A. Euro 28,74 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **111**, qualità seminativo, classe 3, di are 74 centiare 20, R.D. Euro 49,82, R.A. Euro 28,74, deriva da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **180**, qualità seminativo, classe 4, di are 94 centiare 60, R.D. Euro 49,86, R.A. Euro 31,76 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **180**, qualità seminativo, classe 4, di are 94 centiare 60, R.D. Euro 49,86, R.A. Euro 31,76, deriva da frazionamento n. 1376 in atti dal 25/11/1988 (il quale ha originato, oltre alla particella oggetto di pignoramento, le particelle 548 e 549);
- antecedentemente al suddetto frazionamento, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **180**, qualità seminativo, classe 4, di ettari 1 are 04 centiare 20, R.D. Lire 104.200, R.A. Lire 67.730 e derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 16 centiare 93, R.D. Euro 8,74, R.A. Euro 5,68 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 16 centiare 93, R.D. Euro 8,74, R.A. Euro 5,68, deriva da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245625 in atti dal 08/04/2014 - TF 79/80;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 30 centiare 76, R.D. Euro 15,89, R.A. Euro 10,33 e derivava da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245554 in atti dal 08/04/2014 - TF 71/77;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 46 centiare 56, R.D. Euro 24,05, R.A. Euro 15,63 e derivava da frazionamento in atti dal 16/05/1991 n. 12.2/1977;
- antecedentemente al suddetto frazionamento, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 54 centiare 06, R.D. Lire 54.060, R.A. Lire 35.139 e derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **550**, qualità bosco ceduo, classe 3, di are 02 centiare 00, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,06 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **550**, qualità bosco ceduo, classe 3, di are 02 centiare 00, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,06, deriva da frazionamento n. 1376 in atti dal 25/11/1988;
- antecedentemente al suddetto frazionamento, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **182**, qualità bosco ceduo, classe 3, di ettari 8 are 26 centiare 50, R.D. Lire 247.950, R.A. Lire 49.590 e derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **551**, qualità bosco ceduo, classe 3, di are 03 centiare 40, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,11 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **551**, qualità bosco ceduo, classe 3, di are 03 centiare 40, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,11, deriva da frazionamento n. 1376 in atti dal 25/11/1988;
- antecedentemente al suddetto frazionamento, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **182**, qualità bosco ceduo, classe 3, di ettari 8 are 26 centiare 50, R.D. Lire 247.950, R.A. Lire 49.590 e derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **589**, qualità seminativo, classe 4, di centiare 63, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,21 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **589**, qualità seminativo, classe 4, di centiare 63, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,21, deriva da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245625 in atti dal 08/04/2014 - TF 79/80;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 30 centiare 76, R.D. Euro 15,89, R.A. Euro 10,33 e derivava da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245554 in atti dal 08/04/2014 - TF 71/77;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 46 centiare 56, R.D. Euro 24,05, R.A. Euro 15,63 e derivava da frazionamento in atti dal 16/05/1991 n. 12.2/1977;
- antecedentemente al suddetto frazionamento, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 54 centiare 06, R.D. Lire 54.060, R.A. Lire 35.139 e derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **590**, qualità bosco ceduo, classe 3, di are 11 centiare 55, R.D. Euro 1,79, R.A. Euro 0,36 corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia si evince quanto di seguito riportato:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **590**, qualità bosco ceduo, classe 3, di are 11 centiare 55, R.D. Euro 1,79, R.A. Euro 0,36, deriva da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245714 in atti dal 08/04/2014 - TF 650/85;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **590**, qualità seminativo, classe 4, di are 12 centiare 39, R.D. Euro 6,40, R.A. Euro 4,16 e derivava da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245625 in atti dal 08/04/2014 - TF 79/80;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 30 centiare 76, R.D. Euro 15,89, R.A. Euro 10,33 e derivava da variazione d'ufficio del 08/04/2014 pratica n. RM0245554 in atti dal 08/04/2014 - TF 71/77;
- antecedentemente alla suddetta variazione, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 46 centiare 56, R.D. Euro 24,05, R.A. Euro 15,63 e derivava da frazionamento in atti dal 16/05/1991 n. 12.2/1977;
- antecedentemente al suddetto frazionamento, il terreno era distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **181**, qualità seminativo, classe 4, di are 54 centiare 06, R.D. Lire 54.060, R.A. Lire 35.139 e derivava da impianto meccanografico del 23/01/1980.

I dati catastali del bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella **1287**, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale e del terreno distinto al N.C.T. al foglio 7 particella **1288**, qualità seminativo arborato, classe 5, di are 54 centiare 55, R.D. Euro 14,09, R.A. Euro 7,04 non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per le motivazioni di seguito riportate.

Nel corso del sopralluogo, all'interno della ex particella **108**, assoggettata a pignoramento, è stato rinvenuto un fabbricato in muratura di forma pressoché quadrata, costituito da due piani fuori terra, caratterizzato da un notevole livello di degrado, rappresentato nella cartografica catastale ma non censito al catasto fabbricati.

Al fine di una corretta ed univoca individuazione dei beni oggetto della espropriazione il sottoscritto ha presentato istanza al G.E. al fine di allineare gli atti catastali allo stato di fatto mediante:

- l'aggiornamento della mappa catastale per l'attribuzione di un numero identificativo autonomo al fabbricato e al terreno circostante;
- l'iscrizione dell'immobile al catasto fabbricati in categoria F/2 - unità collabenti.

Con Tipo Mappale del 09/08/2022 pratica n. RM0353195 si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'attribuzione di un numero identificativo autonomo al fabbricato e al terreno circostante. In esito alla registrazione del suddetto tipo mappale la ex particella **108**, qualità seminativo arborato, classe 5, di are 54 centiare 80, R.D. Euro 14,15, R.A. Euro 7,08, è stata soppressa e ha dato origine:

- alla particella **1288**, qualità seminativo arborato, classe 5, di are 54 centiare 55, R.D. Euro 14,09, R.A. Euro 7,04;
- alla particella **1287**, qualità ente urbano, di centiare 25.

Il fabbricato contraddistinto dalla particella **1287** è stato successivamente dichiarato al catasto urbano di Palestrina (RM) con denuncia di accatastamento registrata in data 12/08/2022 al prot. n. RM0356749.

Pertanto si può affermare con certezza che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, riguardo la particella **108**, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella **1287**, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale e al catasto terreni del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella **1288**, qualità seminativo arborato, classe 5, di are 54 centiare 55, R.D. Euro 14,09, R.A. Euro 7,04 in quanto le attuali particelle **1287** e **1288** derivano dalla soppressione della ex particella **108** a seguito della registrazione del Tipo Mappale del 09/08/2022 pratica n. RM0353195.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	109				Pascolo	2	02.00.77 mq	12,44 €	4,15 €	
7	110				Seminativo	4	00.51.40 mq	26,55 €	17,25 €	
7	111				Seminativo	3	00.74.20 mq	49,82 €	28,74 €	
7	180				Seminativo	4	00.94.60 mq	48,86 €	31,76 €	
7	181				Seminativo	4	00.16.93 mq	8,74 €	5,68 €	
7	550				Bosco ceduo	3	00.02.00 mq	0,31 €	0,06 €	

7	551				Bosco ceduo	3	00.03.40 mq	0,53 €	0,11 €	
7	589				Seminativo	4	00.00.63 mq	0,33 €	0,21 €	
7	590				Bosco ceduo	3	00.11.55 mq	1,79 €	0,36 €	
7	1288				Seminativo arborato	5	00.54.55 mq	14,09 €	7,04 €	

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1287			F2				0,00	S1-T		

Corrispondenza catastale

Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 181, 550, 551, 589, 590 e 1288 è correttamente identificato nell'estratto di mappa catastale.

Riguardo il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento registrata in data 12/08/2022 al prot. n. RM0356749.

I dati catastali delle particelle 1287 e 1288 non corrispondono ai dati catastali indicati nel pignoramento per le ragioni meglio precisate al paragrafo "cronistoria dati catastali".

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

In riferimento ai terreni distinti al N.C.T. del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particelle 591 e 622, non vi è congruenza tra il soggetto eseguito e il soggetto titolare dei diritti reali sulle particelle assoggettate a pignoramento.

Con **atto di vendita del 29/11/2004** rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al n. 46667 del registro particolare e al n. 75078 del registro generale, il sig.

la piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno di ettari 1 are novantatre centiare quarantatre (metri quadrati diciannovemilatrecentoquarantatre) sito in Palestrina (RM), distinto in catasto al foglio 7 particelle **181, 565, 566, 582, 589, 588, 587, 590 e 583.**

la piena proprietà del terreno sopra riportato era pervenuta per averla acquistata dalla sig.ra
con atto di compravendita del
31/07/1986 rep. 19804/7079 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Roma, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08/08/1986 al n. 16845 del registro particolare e al n.
22882 del registro generale.

Le particelle **181, 589 e 590**, acquistate dal debitore esecutato con l'atto di vendita del 29/11/2004
rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, sono state assoggettate a pignoramento
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/2021 al n. 45964 del registro
particolare e al n. 63690 del registro generale.

Le particelle **565, 566, 582, 583, 587 e 588** non sono state assoggettate a pignoramento e risultano
essere di piena proprietà del debitore esecutato. Le suddette particelle sono ancora intestate in catasto
alla sig.ra dante causa dei sigg.ri

[atto di compravendita del 31/07/1986
rep. 19804/7079 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Roma, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08/08/1986 al n. 16845 del registro particolare e al n.
22882 del registro generale).

Nella certificazione notarile si attesta che con l'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc.
30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data
13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al
n. 46667 del registro particolare e al n. 75078 del registro generale, il debitore esecutato divenne
proprietario anche dei terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 591 e 622, assoggettati a
pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/2021 al n. 45964
del registro particolare e al n. 63690 del registro generale.

**I terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 591 e 622, assoggettati a pignoramento ed
erroneamente intestati in catasto al debitore esecutato, non rientrano nella consistenza del
terreno acquistato dal sig.**

**con l'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc. 30239 ricevuto
dal dott. Giuseppe Valente e pertanto non sono di sua proprietà.**

Il tutto come graficamente rappresentato nelle immagini n. 28 e n. 29 contenute nelle precedenti
pagine della presente relazione.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente,
notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al n. 46667 del registro particolare e al n.
75078 del registro generale, si rileva che il terreno di ettari 1 are novantatre centiare quarantatre
(metri quadrati diciannovemilatrecentoquarantatre) sito in Palestrina (RM), distinto in catasto al

foglio 7 particelle **181, 565, 566, 582, 589, 588, 587, 590 e 583**, parzialmente assoggettato a pignoramento per le sole particelle **181, 589 e 590**, acquistato dal sig.

era gravato da servitù di passaggio a favore del fondo di proprietà del sig. distinto in catasto al foglio 7 particella **180, 550 e 551**.

Il terreno a favore del quale era costituita la servitù di passaggio, distinto in catasto al foglio **180, 550 e 551**, è stato successivamente acquistato dal debitore esecutato con **atto di vendita del 12/11/2008** rep. 125340 racc. 36259 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 01/12/2008 al n. 3760, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 03/12/2008 al n. 43023 del registro particolare e al n. 72781 del registro generale.

Come precedentemente specificato:

- l'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle **181, 589 e 590** è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, attraverso un breve passaggio esistente sulla particella 566 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettata a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità";
- l'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle **109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288**, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella **1287** è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, tramite una strada sterrata non carrabile che attraversa le particelle 565, 582 e 583 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettate a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità".

Il sottoscritto, al fine di eseguire accertamenti in merito all'esistenza di vincoli di uso civico, in data 31/05/2022 ha condotto delle verifiche presso l'Area "Affari Generali e Usi Civici" della Regione Lazio, da cui è emersa la presenza di un accertamento e ricognizione globale del comprensorio delle terre di "demanio civico" e "private gravate" del Comune di Palestrina (RM) redatto dal geom. Angelo Benedetti in data 19/06/1989, depositato presso la Regione Lazio Assessorato Agricoltura Usi Civici al prot. 5477 in data 25/07/1989. Dall'esame del suddetto accertamento e in particolare della cartografia allo stesso allegata si evince che il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 181, 550, 551, 589, 590, e 1288 nonché il fabbricato collabente distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, non è gravato da vincoli di uso civico.

Il bene pignorato non è altresì gravato da censo o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato dista circa 250 m in linea d'aria da Via Pedemontana ed è ubicato all'interno della particella 1288, in una zona impervia, raggiungibile esclusivamente a piedi. Il manufatto è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta in completo stato di abbandono e non agibile a causa di evidenti dissesti statici. In particolare la copertura costituita da tetto a due falde con struttura portante in legno, è completamente crollata così come è parzialmente crollato il solaio che divide il piano seminterrato dal piano terra. Il piano terra è costituito da un unico ambiente di superficie utile pari a circa 17 mq. Il piano seminterrato è invece diviso in due ambienti dotati di accesso autonomo dall'esterno e tra loro non comunicanti, di superficie rispettivamente pari a circa 9 mq e circa 7,50 mq. Il fabbricato è ubicato in una zona non servita dalla rete dei servizi

pubblici e non è pertanto dotato di alcun impianto tecnologico oltre ad esser privo di qualsivoglia finitura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava libero.

Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Particelle 108 (ora particella 1287 e 1288), 109, 110, 111

Con **atto di vendita del 13/03/2003** rep. 8013 racc. 4520 ricevuto dalla dott.ssa Loredana Bocca, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 25/03/2003 al n. 485, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 19/03/2003 al n. 7732 del registro particolare e al n. 11513 del registro generale, il sig.

la piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito in Palestrina (RM), allora distinto in catasto al foglio 7 particelle **108** (ora soppressa e identificata in catasto con le particelle **1287 e 1288**), **109, 110 e 111**. Il suddetto atto di compravendita è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

Alla sig.ra la proprietà del terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle 108 (ora soppressa e identificata in catasto con le particelle 1287 e 1288), 109, 110 e 111 era pervenuta in forza di successione in morte del padre e deceduto in

giusta denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 in data 11/04/1969 al n. 23512 del registro particolare e n. 34788 del registro generale.

Particelle 181, 589 e 590

Con **atto di vendita del 29/11/2004** rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al n. 46667 del registro particolare e al n. 75078 del registro generale, il sig.

la piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno di ettari 1 are novantatre centiare quarantatre (metri quadrati diciannovemilatrecentoquarantatre) sito in Palestrina (RM), distinto in catasto al foglio 7 particelle **181, 565, 566, 582, 589, 588, 587, 590 e 583**.

la piena proprietà del terreno sopra riportato era pervenuta per averla acquistata dalla sig.ra
con atto di compravendita del
31/07/1986 rep. 19804/7079 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Roma, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08/08/1986 al n. 16845 del registro particolare e al n.
22882 del registro generale.

Le particelle **181, 589 e 590**, acquistate dal debitore esecutato con l'atto di vendita del 29/11/2004
rep. 112575 racc. 30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, sono state assoggettate a pignoramento
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/2021 al n. 45964 del registro
particolare e al n. 63690 del registro generale.

Le particelle **565, 566, 582, 583, 587 e 588** non sono state assoggettate a pignoramento e risultano
essere di piena proprietà del debitore esecutato. Le suddette particelle sono ancora intestate in catasto
alla sig.ra dante causa dei sigg.ri

(atto di compravendita del 31/07/1986
rep. 19804/7079 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Roma, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08/08/1986 al n. 16845 del registro particolare e al n.
22882 del registro generale).

Nella certificazione notarile si attesta che con l'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc.
30239 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente, notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data
13/12/2004 al n. 2448, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15/12/2004 al
n. 46667 del registro particolare e al n. 75078 del registro generale, il debitore esecutato divenne
proprietario anche dei terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 591 e 622, assoggettati a
pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/11/2021 al n. 45964
del registro particolare e al n. 63690 del registro generale.

I terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 591 e 622, erroneamente intestati in catasto al debitore
esecutato, non rientrano nella consistenza del terreno acquistato dal sig.
con l'atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc. 30239
ricevuto dal dott. Giuseppe Valente.

Particelle 180, 550 e 551

Con **atto di vendita del 12/11/2008** rep. 125340 racc. 36259 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente,
notaio in Palestrina, registrato a Palestrina (RM) in data 01/12/2008 al n. 3760, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 03/12/2008 al n. 43023 del registro particolare e al n.
72781 del registro generale, il sig.

e
la piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito in Palestrina (RM),
distinto in catasto al foglio 7 particelle **180, 550 e 551**.

Ai signori

la piena proprietà del
terreno sopra riportato era pervenuta con atto di compravendita del 21/05/1976 ricevuto dal dott.
Raffaele Golia, notaio in Palestrina (RM), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data
05/06/1976 al n. 10194 del registro particolare e al n. 12487 del registro generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 14258 - Reg. part. 2300
Importo: € 250.000,00
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro
Capitale: € 507.802,57
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 07/11/2016
N° repertorio: 73585

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/11/2021
Reg. gen. 63690 - Reg. part. 45964
Quota: 1/1
A favore di Fino 2 Securitisation S.r.l.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 181, 550, 551, 589, 590 e 1288 e l'area in cui ricade il fabbricato distinto al catasto urbano di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, secondo la Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 687 del 14/10/2014, ricade in zona "E" - agricola.

Il bene assoggettato a pignoramento è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, come di seguito indicato.

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio"

- Sistema del Paesaggio Naturale - parte in Paesaggio Naturale, parte in Paesaggio Naturale di Continuità, parte in Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Sistema del Paesaggio Agrario - parte in Paesaggio Agrario di Continuità.

Tav. B "Beni Paesaggistici"

- Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 d.Lgs. 42/04)
- c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
- Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 c. 1 lett. c d.Lgs. 42/04)
- tp beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto;
- tl beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto.

Il bene assoggettato a pignoramento ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera



della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 10154/2022 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM) in data 07/04/2022 (richiesta del 25/01/2022 prot. n. 2219).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

Il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e in data antecedente al 1942, ovvero in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Quanto sopra riportato è attestato dalla rappresentazione dello stesso nella mappa catastale di "impianto" risalente ai primi anni del 1940.

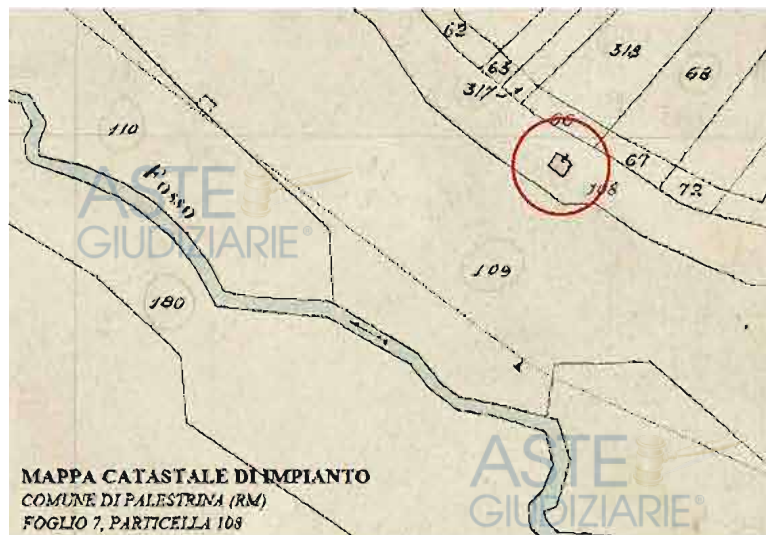


Immagine n. 30
Mappa catastale di impianto

Ai sensi dell'art 9bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii., lo stato legittimo degli immobili edificati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. La consistenza del fabbricato, così come rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, è rimasta invariata rispetto alla consistenza del medesimo edificio rappresentato nella mappa catastale di "impianto". In virtù di tutto quanto sopra riportato, il fabbricato assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, precedentemente distinto in catasto al foglio 7 particella 108, è da considerarsi legittimo ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene assoggettato a pignoramento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra, un piano primo ed un piano interrato, quest'ultimo non direttamente collegato ai piani soprastanti. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 116,48 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 3,68, disimpegno di superficie pari a mq 8,09, soggiorno di superficie pari a mq 21,47, sala da pranzo con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 32,13, locale lavatoio/dispensa di superficie pari a mq 6,73, disimpegno di superficie pari a mq 4,08, bagno di superficie pari a mq 3,00 e camera di superficie pari a mq 13,98. Completano il piano terra un locale tecnico, ubicato all'ingresso dell'abitazione, di superficie pari a mq 3,17 e due locali deposito, accessibili sia dall'esterno dell'edificio che dai locali di abitazione, di superficie complessiva pari a mq 20,15. Nella consistenza del fabbricato, come risulta dalla planimetria catastale in quanto non materializzata in loco, è ricompresa anche una corte esclusiva sul lato sud del fabbricato, di superficie pari a mq 39 oltre ad una tettoia sul lato ovest dell'edificio in cui, alla data del sopralluogo, erano in corso dei lavori edili finalizzati alla chiusura perimetrale della stessa per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico. Tramite una scala interna accessibile dalla sala da pranzo è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 70,55 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 5,73, camera di superficie pari a mq 23,75, disimpegno di superficie pari a mq 7,58, camera di superficie pari a mq 15,28, bagno di superficie pari a mq 5,33 e camera di superficie pari a mq 12,88. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 6,89 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 23,75. Il piano interrato si compone di due locali adibiti a cantina/deposito, ricavati al piano fondazioni dell'edificio, aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura. I due locali sono accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato attraverso un passaggio coperto, esterno alla sagoma dell'edificio e di lunghezza pari a circa 6 m, posizionato sul prospetto est dell'edificio.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1991 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra è costituita da mattonelle di graniglia di forma quadrata mentre la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano primo, ad eccezione del bagno, è rivestita con doghe in legno tenero. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il

ASTE GIUDIZIARIE bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a legna ubicata all'interno del locale deposito al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio.

L'impianto suddetto è integrato da una caldaia murale a gpl, coadiuvata nella produzione di acqua calda sanitaria da n. 2 pannelli solari termici installati sulla copertura dell'edificio con esposizione a sud con relativo serbatoio di capacità pari a 300 l. La caldaia suddetta nonché il serbatoio dell'impianto solare termico sono ubicati all'interno del locale tecnico in prossimità dell'ingresso del fabbricato. Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato ad ovest del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 113, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 120.017,50

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al secondo semestre del 2021, fissa il valore unitario delle ville e villini ubicate nel Comune di Zagarolo (RM), fascia/zona suburbana, codice di zona E1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) ed un massimo di € 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 1.350,00 €/mq che rappresenta il valore massimo della quotazione, aggiornata al secondo semestre del 2021, per ville e villini ubicati nel Comune di Zagarolo (RM), fascia/zona suburbana, codice di zona E1.

$$V = \text{€ } 1.350,00 \text{ (euro milletrecentocinquanta/00)} - Vu1$$

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni.

Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (I numero anno 2022) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Zagarolo (RM) pari ad € **1.250,00** (euro milleduecentocinquanta/00) - **Vu2**.

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Zagarolo (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.110,00 (euro millecentodieci/00) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Colle del Pero, 00039 Zagarolo (RM)	150 mq	€ 180.000,00	€/mq 1.200,00
2	Via Colle Mainello, 00039 Zagarolo (RM)	240 mq	€ 249.000,00	€/mq 1.037,50
3	Via Prati di Mainello, 00039 Zagarolo (RM)	235 mq	€ 255.000,00	€/mq 1.085,10

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.110,00 (euro millecentodieci/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari al 5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 1.110,00 - 5 \% = € 1.054,50 \text{ (euro millecinquantaquattro/50)} - \text{Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$Vum = (€ 1.350,00 + € 1.250,00 + € 1.054,50) / 3 = € 1.218,16 \text{ approssimabile a } € 1.220,00 \text{ (euro milleduecentoventi/00)}$$

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, ubicato circa 100 m a sud del bene n. 1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra e di un piano primo. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 101,01 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 10,66, soggiorno di superficie pari a mq 29,20, cucina di superficie pari a mq 15,58, bagno di superficie pari a mq 2,44, disimpegno di superficie pari a mq 2,36, locale deposito di superficie pari a mq 15,87 e locale deposito di superficie pari a mq 24,90, quest'ultimo dotato anche di accesso autonomo dall'esterno del fabbricato. Completa il piano terra un locale tecnico di superficie pari a mq 2,19 accessibile esclusivamente dall'esterno. Tramite una scala interna accessibile dall'ingresso è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 65,75 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 4,22, bagno di superficie pari a mq 6,35, camera di superficie pari a mq 14,84, disimpegno di superficie pari a mq 7,82, camera di superficie pari a mq 15,13, bagno di superficie pari a mq 4,50 e camera di superficie pari a mq 12,89. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 3,57 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 14,84.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1995 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da mattonelle in gres di forma quadrata. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale da caldaia installata all'interno del locale tecnico al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da scaldabagni elettrici installati all'interno della cucina al piano terra e dei bagni al piano primo.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato a nord del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 640, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 63.257,00

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al secondo semestre del 2021, fissa il valore unitario delle ville e villini ubicate nel Comune di Zagarolo (RM), fascia/zona suburbana, codice di zona E1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) ed un massimo di € 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 1.350,00 €/mq che rappresenta il valore massimo della quotazione, aggiornata al secondo semestre del 2021, per ville e villini ubicati nel Comune di Zagarolo (RM), fascia/zona suburbana, codice di zona E1.

V = € 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00) - Vu1

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni. Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (I numero anno 2022) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Zagarolo (RM) pari ad € **1.250,00** (euro milleduecentocinquanta/00) - **Vu2**.

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Zagarolo (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.110,00 (euro millecentodieci/00) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Colle del Pero, 00039 Zagarolo (RM)	150 mq	€ 180.000,00	€/mq 1.200,00
2	Via Colle Mainello, 00039 Zagarolo (RM)	240 mq	€ 249.000,00	€/mq 1.037,50
3	Via Prati di Mainello, 00039 Zagarolo (RM)	235 mq	€ 255.000,00	€/mq 1.085,10

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.110,00 (euro millecentodieci/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari al 5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 1.110,00 - 5 \% = € 1.054,50 \text{ (euro millequarantacinque/00)} - \text{Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$Vum = (€ 1.350,00 + € 1.250,00 + € 1.054,50) / 3 = € 1.218,16 \text{ approssimabile a } € 1.220,00 \text{ (euro milleduecentoventi/00)}$$

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T

Trattasi di fabbricato destinato a magazzino ubicato tra i due fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e n. 2) e più precisamente circa 30 m a sud rispetto al bene n.1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un solo piano terra, allo stato attuale destinato interamente ad abitazione. Il fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 73,52 e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 43,48, disimpegno di superficie pari a mq 8,74, camera di superficie pari a mq 14,24 e bagno di superficie pari a mq 7,06. Al di sopra dell'ambiente destinato a bagno è presente un soppalco praticabile realizzato con struttura portante orizzontale in legno.

La porzione di edificio riconducibile all'impianto originario del fabbricato, occupata dal soggiorno con annesso angolo cottura, di dimensioni lorde in pianta pari a circa m 6,00 x m 9,00, è stata realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 45 cm e copertura a due falde con travi reticolari in legno (capriate) con manto di copertura costituito da coppi e tegole in cotto. L'ampliamento dell'originaria costruzione, occupato dal disimpegno, dalla camera da letto e dal bagno, realizzato in assenza di titolo

abilitativo tra l'anno 1995 e l'anno 2000 secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato invece realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 30 cm. Una porzione dell'ampliamento, occupata dal disimpegno di superficie pari a mq 8,74 e dal bagno di superficie pari a mq 7,06, è coperta con tetto a due falde realizzato con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da coppi in cotto. La camera da letto di superficie pari a mq 14,24 è invece coperta con solaio piano accessibile mediante una scala esterna in legno posizionata sul retro del fabbricato (prospetto ovest). Nella consistenza del fabbricato assoggettato a pignoramento è ricompresa una corte esclusiva, come rappresentata nella cartografia catastale ancorché non materializzata in loco, di superficie pari alla differenza tra la superficie catastale della particella 114, iscritta a partita 1 - ente urbano di mq 130 e la superficie lorda (area di sedime) del fabbricato. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. L'edificio assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è costituita da piastrelle in gres mentre la pavimentazione degli ambienti adibiti a disimpegno, camera da letto e bagno è rivestita in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale costituito da stufa a legna ubicata nel disimpegno e impianto per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico installato all'esterno dell'edificio.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione ubicata a sud est del fabbricato ad una distanza di circa m 15 dallo stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 114, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 19.462,05

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo.

Per la determinazione del valore unitario medio del fabbricato assoggettato a pignoramento, destinato a magazzino, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,50 al valore unitario medio dei fabbricati a destinazione residenziale. Tale valore corrisponde al coefficiente di differenziazione delle superfici coperte accessorie (nel caso in esame, magazzini) rispetto alle superfici principali che, secondo lo standard di calcolo della superficie commerciale adottato nel sistema delle borse immobiliari per la rilevazione delle superfici e per la conseguente stima degli immobili, deve essere compreso tra il 35% e non oltre il 60%.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$\mathbf{Vum} = \mathbf{Vum} \times 50 \%$$

$$\mathbf{Vum} = \mathbf{€ 1.220,00} \times 50 \% = \mathbf{€ 610,00} \text{ (euro seicentodieci/00)}$$

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc

Trattasi di terreno agricolo distinto al catasto del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00). Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura acclive. Il bene è in parte occupato dalla viabilità che permette, da Via Fontana della Prata, di raggiungere i fabbricati distinti in catasto al foglio 30 particelle 113 (bene n. 1), 640 (bene n. 2) e 114 (bene n. 3). L'accesso al terreno, ai piedi della viabilità suddetta e all'intersezione con Via Fontana della Prata, avviene ad una quota di circa 250 m s.l.m. Un primo tratto di strada asfaltata, in forte pendenza, di lunghezza pari a circa 150 m, permette di raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), a circa 274 m s.l.m. Da qui prosegue la viabilità interna sterrata, per ulteriori 120 m circa, fino a raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), a circa 276 m s.l.m. Il terreno assoggettato a pignoramento raggiunge la quota massima nel vertice a nord/est, in corrispondenza del confine con le limitrofe particelle 111 e 804, a circa 290 m s.l.m.

Sul terreno in oggetto ricadono le fosse biologiche per lo smaltimento dei liquami provenienti dai tre corpi di fabbrica precedentemente descritti (beni n. 1, 2 e 3) nonché i serbatoi di stoccaggio del gpl a servizio dei fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e 2) e un pozzo di profondità pari a circa 150 m ubicato in prossimità del bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 30, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 163, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 30, Part. 164, Qualità Bosco ceduo - Fg. 30, Part. 639, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 727, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 728, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 69.956,25

Perizia di stima

Come anzidetto, il terreno agricolo distinto al catasto del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00) si presenta di forma irregolare con giacitura acclive. Il lato est del terreno, corrispondente al lato più lungo dello stesso, confina per tutta la sua lunghezza con Via Fontana della Prata. Una fascia di profondità pari a circa 25 m del confine est è occupata da una scarpata in forte pendenza, ricoperta da folta vegetazione, che raccorda la quota del piano stradale alla quota del terreno assoggettato a pignoramento. Tale fascia di terreno occupa una superficie pari a circa 4.600 mq. Lungo il lato ovest del terreno, su parte della particella 727 e 728 è localizzata una piccola area con alberi ad alto fusto, a confine con le particelle 676, 678 e 682. Tale area occupa una superficie pari a circa 2.970 mq. La rimanente porzione di terreno, di superficie pari a 14.870 mq, è in parte coltivata a uliveto, con la presenza di circa 100 piante e in parte mantenuta a verde di pertinenza

dei fabbricati insistenti all'interno dell'area (beni n. 1, 2 e 3). Le piante di ulivo sono maggiormente localizzate a nord/ovest del terreno, all'interno della particella 727 e a sud del terreno, all'interno della particella 639.

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita di terreni agricoli simili a quello assoggettato a pignoramento, ubicati nelle vicinanze dello stesso, ha fatto emergere un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 10,50 (euro dieci/50) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Colle Ristretti, 00039 Zagarolo (RM)	3.000 mq	€ 33.000,00	€/mq 11,00
2	Via Santa Apollaria, 00039 Zagarolo (RM)	5.000 mq	€ 50.000,00	€/mq 10,00

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 10,50 (euro dieci/50) si ritiene congruo applicare uno sconto pari al 5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 10,50 - 5 \% = € 9,98 \text{ approssimabile ad } € 10,00 \text{ (euro dieci/00)}$$

Al valore unitario suddetto il sottoscritto ritiene opportuno applicare un coefficiente decrementativo del 15% che tenga conto della notevole differenza tra la superficie del bene pignorato e quella degli immobili simili di cui sono noti i prezzi di vendita.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 10,00 - 15 \% = € 8,50 \text{ (euro otto/50)}$$

Il valore unitario suddetto, in sede di stima, sarà applicato alla porzione di terreno di superficie pari a 14.870 mq, in parte coltivata a uliveto, con la presenza di circa 100 piante e in parte mantenuta a verde di pertinenza dei fabbricati insistenti all'interno dell'area (beni n. 1, 2 e 3). Alla fascia di profondità pari a circa 25 m lungo il confine est del terreno, di superficie pari a 4.600 mq, occupata da una scarpata in forte pendenza con folta vegetazione e alla piccola area con alberi ad alto fusto a confine con le particelle 676, 678 e 682, di superficie pari a 2.970 mq, si ritiene congruo applicare un valore unitario pari al 50% di quello precedentemente determinato e precisamente:

$$V = € 8,50 - 50 \% = € 4,25 \text{ (euro quattro/25)}$$

Con i suddetti dati, il valore complessivo del bene pignorato sarà pari a:

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
1	14.870 mq	8,50 €/mq	€ 126.395,00
2	4.600 mq	4,25 €/mq	€ 19.550,00
3	2.970 mq	4,25 €/mq	€ 12.662,50
Totale	22.440 mq		€ 158.567,50

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio pari a:

$$\text{Vum} = \text{€ } 158.567,50 / \text{mq } 22.440 = \text{€/mq } 7,07 \text{ (euro sette/07)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T- 1-S1	196,75 mq	1.220,00 €/mq	€ 240.035,00	50,00%	€ 120.017,50
Bene N° 2 - Fabbricato civile Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T- 1	103,70 mq	1.220,00 €/mq	€ 126.514,00	50,00%	€ 63.257,00
Bene N° 3 - Magazzino Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T	63,81 mq	610,00 €/mq	€ 38.924,10	50,00%	€ 19.462,05
Bene N° 4 - Terreno Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc	22440,00 mq	circa 7,07 €/mq	€ 158.567,50	50,00%	€ 79.283,75
Valore di stima:					€ 282.020,30

Valore di stima: € 282.020,30 (euro duecentottantaduemilaventi/30)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- gli oneri da sostenere per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni dei titoli abilitativi e gli oneri per la sanatoria degli interventi conformi alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, quantificati complessivamente in € 14.775,00, come dettagliatamente riportato al paragrafo "regolarità edilizia";

- gli oneri da sostenere per la conclusione dell'iter amministrativo e per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (rif. domanda di condono edilizio prot. n. 19868 del 03/12/1994), pari ad € 1.844,16 così come comunicato dal Comune di Zagarolo (RM) con lettera prot. 28569/P del 05/09/2022.

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori di ripristino e sanatoria degli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia	14.775,00	€
Oneri per rilascio concessione edilizia in sanatoria	1.844,16	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	265.401,14	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	238.861,03	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 239.000,00 (euro duecentotrentanovemila/00)

- **Bene N° 5** - Terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) - Località Sterpara, con sovrastante fabbricato collabente, piano T-S1

Trattasi di terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) con sovrastante fabbricato collabente. Il bene pignorato è precisamente ubicato lungo Via Pedemontana, in località Sterpara, in una zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 5 Km dal centro abitato di Palestrina. Il bene assoggettato a pignoramento si presenta suddiviso in due distinti appezzamenti di terreno entrambi privi di elementi fisici visibili che ne delimitino il perimetro.

Un primo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590. Tale terreno, direttamente accessibile da Via Pedemontana, si presenta di forma irregolare con giacitura pressoché pianeggiante. Il confine sud dell'appezzamento di terreno in oggetto è parallelo alla viabilità pubblica, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, attraverso un breve passaggio esistente sulla particella 566 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettata a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si trova ad una quota pari a circa 315 m s.l.m., di qualche metro più bassa rispetto alla quota della viabilità pubblica.

Il secondo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287. L'appezzamento di terreno costituito dalle suddette particelle è ubicato a nord est del primo lotto di terreno, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, tramite una strada sterrata non carrabile che attraversa le particelle 565, 582 e 583 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettate a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura pressoché pianeggiante (ad eccezione della particella 1288 e in parte della particella 109) e si trova ad una quota pari a 270 m s.l.m., circa 50 m più in basso della quota di accesso da Via Pedemontana. L'appezzamento di terreno è attraversato da un corso d'acqua (fosso Cavarelli) che divide le particelle 180, 550 e 551 dalle particelle 109, 110, 111 e 1288.

Il fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato dista circa 250 m in linea d'aria da Via Pedemontana ed è ubicato all'interno della particella 1288, in una zona impervia, raggiungibile esclusivamente a piedi. Il manufatto è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta in completo stato di abbandono e non agibile a causa di evidenti dissesti statici (crollo della copertura e del solaio di interpiano). Il fabbricato è ubicato in una zona non servita dalla rete dei servizi pubblici e non è pertanto dotato di alcun impianto tecnologico oltre ad esser privo di qualsivoglia finitura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 109, Qualità Pascolo - Fg. 7, Part. 110, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 550, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 551, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 589, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 590, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato



Valore di stima del bene: € 73.150,80

Perizia di stima

Come anzidetto, il bene assoggettato a pignoramento si presenta suddiviso in due distinti appezzamenti di terreno entrambi privi di elementi fisici visibili che ne delimitino il perimetro ed entrambi interclusi. L'accesso al primo lotto, costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590, avviene da Via Pedemontana, attraverso un breve passaggio esistente sulla particella 566 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettata a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". L'accesso al secondo lotto, costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287 avviene da Via Pedemontana, tramite una strada sterrata non carrabile che attraversa le particelle 565, 582 e 583 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettate a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità".

Il terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590, di superficie complessiva pari a mq 2.911,00 si trova ad una quota pari a circa 315 m s.l.m., di qualche metro più bassa rispetto alla quota della viabilità pubblica.

Il terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287, di superficie complessiva pari a mq 48.092,00 si trova ad una quota pari a 270 m s.l.m., circa 50 m più in basso della quota di accesso da Via Pedemontana. L'appezzamento di terreno è attraversato da un corso d'acqua (fosso Cavarelli) che divide le particelle 180, 550 e 551 dalle particelle 109, 110, 111 e 1288.

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti da indagini di mercato (fonti dirette) e ai valori unitari desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM - fonti indirette).

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita di terreni agricoli simili a quello assoggettato a pignoramento, ubicati nelle vicinanze dello stesso, ha fatto emergere un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 3,00 (euro tre/00).

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 3,00 (euro tre/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari al 5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 3,00 - 5 \% = € 2,85 \text{ (euro due/85)} - \text{Vu1}$$

Fonti indirette**Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM)**

I valori agricoli medi della Provincia di Roma, annualità 2019, regione agraria n° 7, Comune di Palestrina (RM), in riferimento ai terreni seminativi (qualità di coltura prevalente per il bene assoggettato a pignoramento), sono pari ad €/ha 34.000 ossia pari a €/mq 3,40 – Vu2.

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene assoggettato a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro quello risultante dalla media tra il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) – Vu1 e quello desunto dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) – **Vu2**.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro pari a:

$$Vum = (Vu1 + Vu2) / 2$$

$$Vum = (€ 2,85 + € 3,40) / 2 = € 3,12 \text{ approssimabile a } \mathbf{€ 3,10} \text{ (euro tre/10)}$$

Al valore unitario suddetto il sottoscritto ritiene opportuno applicare:

- un coefficiente decrementativo del 25% che tenga conto della notevole differenza tra la superficie del bene pignorato e quella degli immobili simili di cui sono noti i prezzi di vendita;
- un ulteriore coefficiente decrementativo del 15% trattandosi di appezzamento di terreno intercluso con servitù di passaggio apparente, da costituire con costi a carico dell'aggiudicatario.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 3,10 \times 0,75 \times 0,85 = € 1,98 \text{ approssimabile ad } € 2,00 \text{ (euro due/00)}$$

Il valore unitario suddetto, in sede di stima, sarà applicato alla porzione di terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590, di superficie complessiva pari a mq 2.911,00 ubicato in prossimità della viabilità pubblica. Al terreno distinto in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287, di superficie complessiva pari a mq 48.092,00, ubicato ad una quota pari a 270 m s.l.m., circa 50 m più in basso della quota di accesso da Via Pedemontana, si ritiene congruo applicare un valore unitario pari al 70% di quello precedentemente determinato in virtù della particolare ubicazione, della circostanza che la continuità del terreno sia interrotta dall'attraversamento del fosso, delle oggettive difficoltà e degli oggettivi impedimenti per l'accesso con veicoli e pertanto:

$$V = € 2,00 \times 70 \% = € 1,40 \text{ (euro uno/40)}$$

Con i suddetti dati, il valore complessivo del bene pignorato sarà pari a:

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
1	2.911 mq	2,00 €/mq	€ 5.822,00
2	48.092 mq	1,40 €/mq	€ 67.328,80
Totale	51.003 mq		€ 73.150,80

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio pari a:

$$Vum = € 73.150,80 / mq 51.003 = \text{€/mq } 1,43 \text{ (euro uno/43)}$$

All'interno del valore di stima del terreno è ricompreso anche il valore del fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato dista circa 250 m in linea d'aria da Via Pedemontana ed è ubicato all'interno della particella 1288, in una zona impervia, raggiungibile esclusivamente a piedi. Il manufatto è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta in completo stato di abbandono e non agibile a causa di evidenti dissesti statici (crollo della copertura e del solaio di interpiano). Il fabbricato è ubicato in una zona non servita dalla rete dei servizi pubblici e non è pertanto dotato di alcun impianto tecnologico oltre ad esser privo di qualsivoglia finitura. Considerate le attuali condizioni del bene e le oggettive difficoltà per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione/recupero edilizio del manufatto, legate alla particolare ubicazione dello stesso, localizzato in una zona impervia difficilmente raggiungibile con mezzi di lavoro, si ritiene che il valore del fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, sia del tutto marginale e che possa essere ricompreso nel valore del terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Palestrina (RM) - Località Sterpara con sovrastante fabbricato collabente, piano T-S1	51003,00 mq	circa 1,43 €/mq	€ 73.150,80	100,00%	€ 73.150,80
Valore di stima:					€ 73.150,80

Valore di stima: € 73.150,80 (euro settantatremilacentocinquanta/80)

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima del bene	73.150,80	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	65.835,72	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 66.000,00 (euro sessantaseimila/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.

Guidonia Montecelio (RM), li data di deposito

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Di Giovanni Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;
- ✓ Allegato 2 - Rilievo dello stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 3 - Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 4 - Documentazione catastale;
- ✓ Allegato 5 - Ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 6 - Copia titoli abilitativi e domanda di condono edilizio;
 - Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991
 - Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 12/09/1995
 - Domanda di condono edilizio prot. 19868 del 03/12/1994
- ✓ Allegato 7 - Certificati di destinazione urbanistica;
 - Certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Zagarolo (RM)

- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Palestrina (RM)
- ✓ Allegato 8 – Certificazioni inesistenza usi civici;
 - Certificato inesistenza usi civici terreni in Zagarolo (RM);
 - Parziale Verifica demaniale redatta dall'arch. Alberto Corradini in data 23/03/1997 relativa ai terreni in Zagarolo (RM);
 - Accertamento e ricognizione globale del comprensorio delle terre di "demanio civico" e "private gravate" del Comune di Palestrina (RM) redatto dal geom. Angelo Benedetti in data 19/06/1989;
- ✓ Allegato 9 – Pratiche catastali immobili siti in Palestrina (RM);
 - Tipo Mappale pratica n. RM0353195 del 09/08/2022;
 - Denuncia di accatastamento prot. n. RM0356749 del 12/08/2022;
 - Modello 26 prot.169568/2022 per demolizione rudere particella 109
- ✓ Allegato 10 – Titoli di proprietà;
 - Atto di vendita del 13/03/2003 rep. 8013 racc. 4520 dott.ssa Loredana Bocca
 - Atto di vendita del 29/11/2004 rep. 112575 racc. 30239 dott. Giuseppe Valente
 - Atto di vendita del 12/11/2008 rep. 125340 racc. 36259 dott. Giuseppe Valente
 - Atto di vendita del 24/04/1990 rep. 41662 racc. 12926 dott. Raffaele Golia
- ✓ Allegato 11 – Comunicazione inesistenza contratti di locazione;
- ✓ Allegato 12 – Certificati anagrafici;
- ✓ Allegato 13 – Ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra, un piano primo ed un piano interrato, quest'ultimo non direttamente collegato ai piani soprastanti. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 116,48 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 3,68, disimpegno di superficie pari a mq 8,09, soggiorno di superficie pari a mq 21,47, sala da pranzo con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 32,13, locale lavatoio/dispensa di superficie pari a mq 6,73, disimpegno di superficie pari a mq 4,08, bagno di superficie pari a mq 3,00 e camera di superficie pari a mq 13,98. Completano il piano terra un locale tecnico, ubicato all'ingresso dell'abitazione, di superficie pari a mq 3,17 e due locali deposito, accessibili sia dall'esterno dell'edificio che dai locali di abitazione, di superficie complessiva pari a mq 20,15. Nella consistenza del fabbricato, come risulta dalla planimetria catastale in quanto non materializzata in loco, è ricompresa anche una corte esclusiva sul lato sud del fabbricato, di superficie pari a mq 39 oltre ad una tettoia sul lato ovest dell'edificio in cui, alla data del sopralluogo, erano in corso dei lavori edili finalizzati alla chiusura perimetrale della stessa per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico. Tramite una scala interna accessibile dalla sala da pranzo è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 70,55 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 5,73, camera di superficie pari a mq 23,75, disimpegno di superficie pari a mq 7,58, camera di superficie pari a mq 15,28, bagno di superficie pari a mq 5,33 e camera di superficie pari a mq 12,88. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 6,89 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 23,75. Il piano interrato si compone di due locali adibiti a cantina/deposito, ricavati al piano fondazioni dell'edificio, aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura. I due locali sono accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato attraverso un passaggio coperto, esterno alla sagoma dell'edificio e di lunghezza pari a circa 6 m, posizionato sul prospetto est dell'edificio.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1991 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra è costituita da mattonelle di graniglia di forma quadrata mentre la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano primo, ad eccezione del bagno, è rivestita con doghe in legno tenero. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a legna ubicata all'interno del locale deposito al

piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio.

L'impianto suddetto è integrato da una caldaia murale a gpl, coadiuvata nella produzione di acqua calda sanitaria da n. 2 pannelli solari termici installati sulla copertura dell'edificio con esposizione a sud con relativo serbatoio di capacità pari a 300 l. La caldaia suddetta nonché il serbatoio dell'impianto solare termico sono ubicati all'interno del locale tecnico in prossimità dell'ingresso del fabbricato. Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato ad ovest del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 113, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'edificio assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, secondo le previsioni della variante generale al vigente Piano Regolatore del Comune di Zagarolo (RM) approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 324 del 22/05/2007 ricade in zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario, soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di Continuità. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019). Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 32948/2022 rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 07/10/2022 (richiesta del 10/01/2022 prot. n. 678).

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, ubicato circa 100 m a sud del bene n. 1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra e di un piano primo. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 101,01 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 10,66, soggiorno di superficie pari a mq 29,20, cucina di superficie pari a mq 15,58, bagno di superficie pari a mq 2,44, disimpegno di superficie pari a mq 2,36, locale deposito di superficie pari a mq 15,87 e locale deposito di superficie pari a mq 24,90, quest'ultimo dotato anche di accesso autonomo dall'esterno del fabbricato. Completa il piano terra un locale tecnico di superficie pari a mq 2,19 accessibile esclusivamente dall'esterno. Tramite una scala interna accessibile dall'ingresso è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 65,75 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 4,22, bagno di superficie pari a mq 6,35, camera di superficie pari a mq 14,84, disimpegno di superficie pari a mq 7,82, camera di superficie pari a mq 15,13, bagno di superficie pari a mq 4,50 e camera di superficie pari a mq 12,89. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 3,57 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 14,84.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1995 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da mattonelle in gres di forma quadrata. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale da caldaia installata all'interno del locale tecnico al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da scaldabagni elettrici installati all'interno della cucina al piano terra e dei bagni al piano primo.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato a nord del fabbricato e in prossimità dello stesso.

Il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 640, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'edificio assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, secondo le previsioni della variante generale al vigente Piano Regolatore del Comune di Zagarolo (RM) approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 324 del 22/05/2007 ricade in zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario, soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di Continuità. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019). Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 32948/2022 rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 07/10/2022 (richiesta del 10/01/2022 prot. n. 678).

• **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T

Trattasi di fabbricato destinato a magazzino ubicato tra i due fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e n. 2) e più precisamente circa 30 m a sud rispetto al bene n.1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un solo piano terra, allo stato attuale destinato interamente ad abitazione. Il fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 73,52 e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 43,48, disimpegno di superficie pari a mq 8,74, camera di superficie pari a mq 14,24 e bagno di superficie pari a mq 7,06. Al di sopra dell'ambiente destinato a bagno è presente un

soppalco praticabile realizzato con struttura portante orizzontale in legno. Nella consistenza del fabbricato assoggettato a pignoramento è ricompresa una corte esclusiva, come rappresentata nella cartografia catastale ancorché non materializzata in loco, di superficie pari alla differenza tra la superficie catastale della particella 114, iscritta a partita 1 - ente urbano di mq 130 e la superficie lorda (area di sedime) del fabbricato.

La porzione di edificio riconducibile all'impianto originario del fabbricato, occupata dal soggiorno con annesso angolo cottura, di dimensioni lorde in pianta pari a circa m 6,00 x m 9,00, è stata realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 45 cm e copertura a due falde con travi reticolari in legno (capriate) con manto di copertura costituito da coppi e tegole in cotto. L'ampliamento dell'originaria costruzione, occupato dal disimpegno, dalla camera da letto e dal bagno, realizzato in assenza di titolo abilitativo tra l'anno 1995 e l'anno 2000 secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato invece realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 30 cm. Una porzione dell'ampliamento, occupata dal disimpegno di superficie pari a mq 8,74 e dal bagno di superficie pari a mq 7,06, è coperta con tetto a due falde realizzato con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da coppi in cotto. La camera da letto di superficie pari a mq 14,24 è invece coperta con solaio piano accessibile mediante una scala esterna in legno posizionata sul retro del fabbricato (prospetto ovest). Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. L'edificio assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è costituita da piastrelle in gres mentre la pavimentazione degli ambienti adibiti a disimpegno, camera da letto e bagno è rivestita in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale costituito da stufa a legna ubicata nel disimpegno e impianto per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico installato all'esterno dell'edificio.

Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione ubicata a sud est del fabbricato ad una distanza di circa m 15 dallo stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 114, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'edificio assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, secondo le previsioni della variante generale al vigente Piano Regolatore del Comune di Zagarolo (RM) approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 324 del 22/05/2007 ricade in zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario, soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di Continuità. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019). Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 32948/2022 rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 07/10/2022 (richiesta del 10/01/2022 prot. n. 678).

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc

Trattasi di terreno agricolo distinto al catasto del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00). Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura acclive. Il bene è in parte occupato dalla viabilità che permette, da Via Fontana della Prata, di raggiungere i fabbricati distinti in catasto al foglio 30 particelle 113 (bene n. 1), 640 (bene n. 2) e 114 (bene n. 3). L'accesso al terreno, ai piedi della viabilità suddetta e all'intersezione con Via Fontana della Prata, avviene ad una quota di circa 250 m s.l.m. Un primo tratto di strada asfaltata, in forte pendenza, di lunghezza pari a circa 150 m, permette di raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), a circa 274 m s.l.m. Da qui prosegue la viabilità interna sterrata, per ulteriori 120 m circa, fino a raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), a circa 276 m s.l.m. Il terreno assoggettato a pignoramento raggiunge la quota massima nel vertice a nord/est, in corrispondenza del confine con le limitrofe particelle 111 e 804, a circa 290 m s.l.m. Il lato est del terreno, corrispondente al lato più lungo dello stesso, confina per tutta la sua lunghezza con Via Fontana della Prata. Una fascia di profondità pari a circa 25 m del confine est è occupata da una scarpata in forte pendenza, ricoperta da folta vegetazione, che raccorda la quota del piano stradale alla quota del terreno assoggettato a pignoramento. Tale fascia di terreno occupa una superficie pari a circa 4.600 mq. Lungo il lato ovest del terreno, su parte della particella 727 e 728 è localizzata una piccola area con alberi ad alto fusto, a confine con le particelle 676, 678 e 682. Tale area occupa una superficie pari a circa 2.970 mq. La rimanente porzione di terreno, di superficie pari a 14.870 mq, è in parte coltivata a uliveto, con la presenza di circa 100 piante e in parte mantenuta a verde di pertinenza dei fabbricati insistenti all'interno dell'area (beni n. 1, 2 e 3). Le piante di ulivo sono maggiormente localizzate a nord/ovest del terreno, all'interno della particella 727 e a sud del terreno, all'interno della particella 639.

Sul terreno in oggetto ricadono le fosse biologiche per lo smaltimento dei liquami provenienti dai tre corpi di fabbrica precedentemente descritti (beni n. 1, 2 e 3) nonché i serbatoi di stoccaggio del gpl a servizio dei fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e 2) e un pozzo di profondità pari a circa 150 m ubicato in prossimità del bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 30, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 163, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 30, Part. 164, Qualità Bosco ceduo - Fg. 30, Part. 639, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 727, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 728, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00), secondo le previsioni della variante al vigente Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 324 del 22/05/2007, ricade: - per le particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727/p e 728/p in zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario, soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); - per le particelle 727/p e 728/p in zona B2.1b, di completamento dell'edificazione (di tipo areale). Il bene assoggettato a pignoramento è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Naturale - parte in Paesaggio Naturale, parte in Paesaggio Naturale di Continuità. Il terreno ricade in

ASTE GIUDIZIARIE

zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019). Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 32948/2022 rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) in data 07/10/2022 (richiesta del 10/01/2022 prot. n. 678). Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 51 prot. n. 3104 del 21/12/1991, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 113 (bene n. 1) e della Concessione Edilizia n. 35 prot. n. 21500 del 12/09/1995, relativa alla costruzione del fabbricato distinto in catasto al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), i sigg.ri Pietro Guidoni nato a Roma il 08/04/1959 C.F. GDNPTR59D08H501W e Edoardo Guidoni nato a Roma il 02/08/1954 C.F. GDNDRD54M02H501I, con atto d'obbligo del 09/12/1991 rep. n. 46947 racc. n. 13491 ricevuto dal dott. Giuseppe Valente di Palestrina (RM), registrato a Palestrina (RM) il 18/12/1991 al n. 533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/12/1991 al n. 34446 del registro particolare e al n. 55029 del registro generale, si sono obbligati nei confronti del Comune di Zagarolo a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente il terreno sito in Zagarolo (RM) di superficie pari a mq 22.906 (metri quadrati ventidue milanovecentosei), allora distinto in catasto al foglio 30 particelle 112, 113, 114, 115, 116, 162, 163 e 164, al servizio dei fabbricati esistenti e costruendi (beni n. 1, 2 e 3).

Prezzo base d'asta: € 239.000,00 (euro duecentotrentanovemila/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) - Località Sterpara, con sovrastante fabbricato collabente, piano T-S1

ASTE GIUDIZIARIE

Trattasi di terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) con sovrastante fabbricato collabente. Il bene pignorato è precisamente ubicato lungo Via Pedemontana, in località Sterpara, in una zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 5 Km dal centro abitato di Palestrina. Il bene assoggettato a pignoramento si presenta suddiviso in due distinti appezzamenti di terreno entrambi privi di elementi fisici visibili che ne delimitino il perimetro.

ASTE GIUDIZIARIE

Un primo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590. Tale terreno, direttamente accessibile da Via Pedemontana, si presenta di forma irregolare con giacitura pressoché pianeggiante. Il confine sud dell'appezzamento di terreno in oggetto è parallelo alla viabilità pubblica, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, attraverso un breve passaggio esistente sulla particella 566 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettata a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si trova ad una quota pari a circa 315 m s.l.m., di qualche metro più bassa rispetto alla quota della viabilità pubblica.

ASTE GIUDIZIARIE

Il secondo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287. L'appezzamento di terreno costituito dalle suddette particelle è ubicato a nord est del primo lotto di terreno, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, tramite una strada sterrata non carrabile che attraversa le particelle 565, 582 e 583 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettate a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura pressoché

pianeggiante (ad eccezione della particella 1288 e in parte della particella 109) e si trova ad una quota pari a 270 m s.l.m., circa 50 m più in basso della quota di accesso da Via Pedemontana. L'appezzamento di terreno è attraversato da un corso d'acqua (fosso Cavarelli) che divide le particelle 180, 550 e 551 dalle particelle 109, 110, 111 e 1288.

Il fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato dista circa 250 m in linea d'aria da Via Pedemontana ed è ubicato all'interno della particella 1288, in una zona impervia, raggiungibile esclusivamente a piedi. Il manufatto è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta in completo stato di abbandono e non agibile a causa di evidenti dissesti statici (crollo della copertura e del solaio di interpiano). Il fabbricato è ubicato in una zona non servita dalla rete dei servizi pubblici e non è pertanto dotato di alcun impianto tecnologico oltre ad esser privo di qualsivoglia finitura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 109, Qualità Pascolo - Fg. 7, Part. 110, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 550, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 551, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 589, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 590, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1287, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica: Il bene assoggettato a pignoramento, distinto al catasto terreni del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 181, 550, 551, 589, 590 e 1288 e l'area in cui ricade il fabbricato distinto al catasto urbano di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, secondo la Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 687 del 14/10/2014, ricade in zona "E" - agricola. Il bene assoggettato a pignoramento è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, come di seguito indicato. Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Sistema del Paesaggio Naturale - parte in Paesaggio Naturale, parte in Paesaggio Naturale di Continuità, parte in Coste marine, lacuali e corsi d'acqua; - Sistema del Paesaggio Agrario - parte in Paesaggio Agrario di Continuità. Tav. B "Beni Paesaggistici" - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 d.Lgs. 42/04) c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua; - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 c. 1 lett. c d.Lgs. 42/04) tp beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto; tl beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto. Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019). Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 10154/2022 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM) in data 07/04/2022 (richiesta del 25/01/2022 prot. n. 2219).

Prezzo base d'asta: € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 394/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 113, Categoria A4	Superficie	196,75 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra, un piano primo ed un piano interrato, quest'ultimo non direttamente collegato ai piani soprastanti. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 116,48 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 3,68, disimpegno di superficie pari a mq 8,09, soggiorno di superficie pari a mq 21,47, sala da pranzo con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 32,13, locale lavatoio/dispensa di superficie pari a mq 6,73, disimpegno di superficie pari a mq 4,08, bagno di superficie pari a mq 3,00 e camera di superficie pari a mq 13,98. Completano il piano terra un locale tecnico, ubicato all'ingresso dell'abitazione, di superficie pari a mq 3,17 e due locali deposito, accessibili sia dall'esterno dell'edificio che dai locali di abitazione, di superficie complessiva pari a mq 20,15. Nella consistenza del fabbricato, come risulta dalla planimetria catastale in quanto non materializzata in loco, è ricompresa anche una corte esclusiva sul lato sud del fabbricato, di superficie pari a mq 39 oltre ad una tettoia sul lato ovest dell'edificio in cui, alla data del sopralluogo, erano in corso dei lavori edili finalizzati alla chiusura perimetrale della stessa per la realizzazione di un vano ad uso residenziale e di un servizio igienico. Tramite una scala interna accessibile dalla sala da pranzo è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 70,55 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 5,73, camera di superficie pari a mq 23,75, disimpegno di superficie pari a mq 7,58, camera di superficie pari a mq 15,28, bagno di superficie pari a mq 5,33 e camera di superficie pari a mq 12,88. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 6,89 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 23,75. Il piano interrato si compone di due locali adibiti a cantina/deposito, ricavati al piano fondazioni dell'edificio, aventi superficie netta complessiva pari a mq 29 circa e ricadenti al di sotto dell'ambiente adibito a sala da pranzo con annesso angolo cottura. I due locali sono accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato attraverso un passaggio coperto, esterno alla sagoma dell'edificio e di lunghezza pari a circa 6 m, posizionato sul prospetto est dell'edificio. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1991 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra è costituita da mattonelle di graniglia di forma quadrata mentre la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano primo, ad eccezione del bagno, è rivestita con doghe in legno tenero. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a legna ubicata all'interno del locale deposito al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. L'impianto suddetto è integrato da una caldaia murale a gpl, coadiuvata nella produzione di acqua calda sanitaria da n. 2 pannelli solari termici installati sulla copertura dell'edificio con esposizione a sud con relativo serbatoio di capacità pari a 300 l. La caldaia suddetta nonché il serbatoio dell'impianto solare termico sono ubicati all'interno del locale tecnico in prossimità dell'ingresso del fabbricato. Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato ad ovest del fabbricato e in prossimità dello stesso. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato sig. I che vi abita con i propri familiari. Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 640, Categoria A4	Superficie	103,70 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Fontana della Prata snc, ubicato circa 100 m a sud del bene n. 1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un piano terra e di un piano primo. Il piano terra del fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 101,01 e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie pari a mq 10,66, soggiorno di superficie pari a mq 29,20, cucina di superficie pari a mq 15,58, bagno di superficie pari a mq 2,44, disimpegno di superficie pari a mq 2,36, locale deposito di superficie pari a mq 15,87 e locale deposito di superficie pari a mq 24,90, quest'ultimo dotato anche di accesso autonomo dall'esterno del fabbricato. Completa il piano terra un locale tecnico di superficie pari a mq 2,19 accessibile esclusivamente dall'esterno. Tramite una scala interna accessibile dall'ingresso è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato. Quest'ultimo presenta una superficie calpestabile pari a mq 65,75 e si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie pari a mq 4,22, bagno di superficie pari a mq 6,35, camera di superficie pari a mq 14,84, disimpegno di superficie pari a mq 7,82, camera di superficie pari a mq 15,13, bagno di superficie pari a mq 4,50 e camera di superficie pari a mq 12,89. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 3,57 accessibile dalla camera di superficie pari a mq 14,84. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è stato realizzato nell'anno 1995 ed è costituito da struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, di spessore pari a circa 40 cm per la scatola muraria esterna e pari a circa 30 cm per le murature interne. I solai orizzontali di piano nonché quelli inclinati costituenti le falde del tetto sono del tipo misto, ossia costituiti da travetti in cemento armato precompresso con interposti elementi in laterizio (pignatte). Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate in colore rosa antico chiaro. Il manto di copertura del tetto a due falde dell'edificio è costituito da coppi e tegole in cotto. Il fabbricato assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da mattonelle in gres di forma quadrata. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale da caldaia installata all'interno del locale tecnico al piano terra con terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da scaldabagni elettrici installati all'interno della cucina al piano terra e dei bagni al piano primo. Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione mentre lo stoccaggio del gpl avviene in un serbatoio interrato ubicato a nord del fabbricato e in prossimità dello stesso. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava libero in quanto non abitato e nella piena disponibilità del debitore esecutato sig. Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.
------------------------------	---

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 114, Categoria C2	Superficie	63,81 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso il fabbricato assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si rileva la presenza di una macchia sul soffitto della camera da letto, probabilmente da attribuire ad una infiltrazione di acqua dalla copertura piana.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato destinato a magazzino ubicato tra i due fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e n. 2) e più precisamente circa 30 m a sud rispetto al bene n.1. Il fabbricato assoggettato a pignoramento si compone di un solo piano terra, allo stato attuale destinato interamente ad abitazione. Il fabbricato ha una superficie calpestabile pari a mq 73,52 e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con annesso angolo cottura di superficie pari a mq 43,48, disimpegno di superficie pari a mq 8,74, camera di superficie pari a mq 14,24 e bagno di superficie pari a mq 7,06. Al di sopra dell'ambiente destinato a bagno è presente un soppalco praticabile realizzato con struttura portante orizzontale in legno. Nella consistenza del fabbricato assoggettato a pignoramento è ricompresa una corte esclusiva, come rappresentata nella cartografia catastale ancorché non materializzata in loco, di superficie pari alla differenza tra la superficie catastale della particella 114, iscritta a partita 1 - ente urbano di mq 130 e la superficie lorda (area di sedime) del fabbricato. La porzione di edificio riconducibile all'impianto originario del fabbricato, occupata dal soggiorno con annesso angolo cottura, di dimensioni lorde in pianta pari a circa m 6,00 x m 9,00, è stata realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 45 cm e copertura a due falde con travi reticolari in legno (capriate) con manto di copertura costituito da coppi e tegole in cotto. L'ampliamento dell'originaria costruzione, occupato dal disimpegno, dalla camera da letto e dal bagno, realizzato in assenza di titolo abilitativo tra l'anno 1995 e l'anno 2000 secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato invece realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo di spessore pari a circa 30 cm. Una porzione dell'ampliamento, occupata dal disimpegno di superficie pari a mq 8,74 e dal bagno di superficie pari a mq 7,06, è coperta con tetto a due falde realizzato con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da coppi in cotto. La camera da letto di superficie pari a mq 14,24 è invece coperta con solaio piano accessibile mediante una scala esterna in legno posizionata sul retro del fabbricato (prospetto ovest). Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. L'edificio assoggettato a pignoramento è dotato di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo in colore verde. Gli infissi esterni sprovvisti di persiane sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è costituita da piastrelle in gres mentre la pavimentazione degli ambienti adibiti a disimpegno, camera da letto e bagno è rivestita in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di impianto per la climatizzazione invernale costituito da stufa a legna ubicata nel disimpegno e impianto per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico installato all'esterno dell'edificio. Il fabbricato ricade in una zona non servita dai servizi di rete. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione ubicata a sud est del fabbricato ad una distanza di circa m 15 dallo stesso. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava abitato dal sig. [nome] del debitore esecutato sig. Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Fontana della Prata snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 30, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 163, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 30, Part. 164, Qualità Bosco ceduo - Fg. 30, Part. 639, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 727, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 728, Qualità Seminativo	Superficie	22440,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo distinto al catasto del Comune di Zagarolo (RM) al foglio 30 particelle 115, 116, 163, 164, 639, 727 e 728, di superficie complessiva pari a 22.440 mq (metri quadrati ventiduemilaquattrocentoquaranta/00). Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura acclive. Il bene è in parte occupato dalla viabilità che permette, da Via Fontana della Prata, di raggiungere i fabbricati distinti in catasto al foglio 30 particelle 113 (bene n. 1), 640 (bene n. 2) e 114 (bene n. 3). L'accesso al terreno, ai piedi della viabilità suddetta e all'intersezione con Via Fontana della Prata, avviene ad una quota di circa 250 m s.l.m. Un primo tratto di strada asfaltata, in forte pendenza, di lunghezza pari a circa 150 m, permette di raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 113 (bene n. 1), a circa 274 m s.l.m. Da qui prosegue la viabilità interna sterrata, per ulteriori 120 m circa, fino a raggiungere l'area antistante l'edificio distinto al catasto fabbricati al foglio 30 particella 640 (bene n. 2), a circa 276 m s.l.m. Il terreno assoggettato a pignoramento raggiunge la quota massima nel vertice a nord/est, in corrispondenza del confine con le limitrofe particelle 111 e 804, a circa 290 m s.l.m. Il lato est del terreno, corrispondente al lato più lungo dello stesso, confina per tutta la sua lunghezza con Via Fontana della Prata. Una fascia di profondità pari a circa 25 m del confine est è occupata da una scarpata in forte pendenza, ricoperta da folta vegetazione, che raccorda la quota del piano stradale alla quota del terreno assoggettato a pignoramento. Tale fascia di terreno occupa una superficie pari a circa 4.600 mq. Lungo il lato ovest del terreno, su parte della particella 727 e 728 è localizzata una piccola area con alberi ad alto fusto, a confine con le particelle 676, 678 e 682. Tale area occupa una superficie pari a circa 2.970 mq. La rimanente porzione di terreno, di superficie pari a 14.870 mq, è in parte coltivata a uliveto, con la presenza di circa 100 piante e in parte mantenuta a verde di pertinenza dei fabbricati insistenti all'interno dell'area (beni n. 1, 2 e 3). Le piante di ulivo sono maggiormente localizzate a nord/ovest del terreno, all'interno della particella 727 e a sud del terreno, all'interno della particella 639. Sul terreno in oggetto ricadono le fosse biologiche per lo smaltimento dei liquami provenienti dai tre corpi di fabbrica precedentemente descritti (beni n. 1, 2 e 3) nonché i serbatoi di stoccaggio del gpl a servizio dei fabbricati a destinazione residenziale (beni n. 1 e 2) e un pozzo di profondità pari a circa 150 m ubicato in prossimità del bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato sig. _____ e nella sua piena disponibilità. Come da comunicazione ricevuta in data 22/02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 5 - Terreno con sovrastante fabbricato collabente			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Località Sterpara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 109, Qualità Pascolo - Fg. 7, Part. 110, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 550, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 551, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 589, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 590, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 1288, Qualità Seminativo arborator Fabbricato collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1287, Categoria F2	Superficie	51003,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo ubicato a Palestrina (RM) con sovrastante fabbricato collabente. Il bene pignorato è precisamente ubicato lungo Via Pedemontana, in località Sterpara, in una zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 5 Km dal centro abitato di Palestrina. Il bene assoggettato a pignoramento si presenta suddiviso in due distinti appezzamenti di terreno entrambi privi di elementi fisici visibili che ne delimitino il perimetro. Un primo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 181, 589 e 590. Tale terreno, direttamente accessibile da Via Pedemontana, si presenta di forma irregolare con giacitura pressochè pianeggiante. Il confine sud dell'appezzamento di terreno in oggetto è parallelo alla viabilità pubblica, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, attraverso un breve passaggio esistente sulla particella 566 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettata a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si trova ad una quota pari a circa 315 m s.l.m., di qualche metro più bassa rispetto alla quota della viabilità pubblica. Il secondo lotto è costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 7 particelle 109, 110, 111, 180, 550, 551 e 1288, quest'ultima con sovrastante fabbricato distinto al catasto urbano con la particella 1287. L'appezzamento di terreno costituito dalle suddette particelle è ubicato a nord est del primo lotto di terreno, da cui è separato da altri terreni di proprietà del debitore esecutato non assoggettati a pignoramento immobiliare, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno in oggetto è intercluso; l'accesso allo stesso avviene da Via Pedemontana, tramite una strada sterrata non carrabile che attraversa le particelle 565, 582 e 583 di proprietà del debitore esecutato ma non assoggettate a pignoramento, come meglio specificato nel paragrafo "titolarità". Il terreno si presenta di forma irregolare con giacitura pressochè pianeggiante (ad eccezione della particella 1288 e in parte della particella 109) e si trova ad una quota pari a 270 m s.l.m., circa 50 m più in basso della quota di accesso da Via Pedemontana. L'appezzamento di terreno è attraversato da un corso d'acqua (fosso Cavarelli) che divide le particelle 180, 550 e 551 dalle particelle 109, 110, 111 e 1288. Il fabbricato distinto al catasto urbano del Comune di Palestrina (RM) al foglio 7 particella 1287, categoria F/2 (unità collabenti), senza rendita catastale, è costituito da due piani, di cui uno parzialmente interrato, ciascuno di superficie lorda pari a circa 25 mq. Il fabbricato dista circa 250 m in linea d'aria da Via Pedemontana ed è ubicato all'interno della particella 1288, in una zona impervia, raggiungibile esclusivamente a piedi. Il manufatto è costituito da muri perimetrali in pietra integri ma è caratterizzato da un notevole livello di degrado e allo stato attuale si presenta in completo stato di abbandono e non agibile a causa di evidenti dissesti statici (crollo della copertura e del solaio di interpiano). Il fabbricato è ubicato in una zona non servita dalla rete dei servizi pubblici e non è pertanto dotato di alcun impianto tecnologico oltre ad esser privo di qualsivoglia finitura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		