



LOTTO 7



Firmato Da: DI PAOLO LARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d4ba0571a42afa7817119b5e3391aa

112 di 157



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc

DESCRIZIONE

Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precimemente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1595 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà dell'esecutato sig.ra [REDACTED]. Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizione, su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estartto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico comune alle 2 particelle posto su via dei Cannetacci snc ma mentre per il fabbricato posto sulla part 1594 essendo un lotto intercluso dovrà essere fatta una servitu di passaggio per accedervi, per questo l'accesso è diretto.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Provenienza :

1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 per la proprietà di 1/2. Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.

CONFINI

Il fabbricato grezzo insiste sulla particella al terreni fg 8 part 1595 che poi ne è la sua corte all'urbano distinta al sub 1, infatti essa è distinto al catasto fabbricato al sub 1 come corte annessa sub 2 (vedere elaborato planimetrico ed estratto di mappa) ; CONFINA CON: a nord/est con la particella 1529, a sud/est con la particella 1815, e a sud ovest con via dei Cannetacci, a Nord/ovest con la particella 1594 e part n°254

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo sup residenziale	250,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	3,00 m	T e 1
Fabbricato agricolo piano interrato e portici	310,00 mq	310,00 mq	0,50	155,00 mq	3,00 m	pS1 e T
Totale superficie convenzionale:				465,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				465,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

visto che il fabbricato è grezzo e in stato di abbandono le superfici sia quelle utili che quelle non residenziali sono state ragguagliate con un coefficiente

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1999 al 19/06/2000		Catasto Terreni Fg. 8, Part. 517 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 39.60
Dal 19/06/2000 al 27/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1595, Sub. 2 Categoria F3
Dal 27/10/2014 al 15/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1595, Sub. 2 Categoria F3

i dati catastali corrispondo a quelli reali.

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 al numero di registro generale 25304 e registro particolare 16534 da * [REDACTED] per la proprietà di 1/2.

2) Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.al numero di registro generale 48001 e registro particolare 31354 tra [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1594	2		F3						

Corrispondenza catastale

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

in seguito ad attenta analisi della documentazione e al sopralluogo effettuato nelle date 22/04/2024 e 03/05/2024 esiste corrispondenza tra i dati catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde però in uno stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde però in uno stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'estatto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannetacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1595) ha l'accesso diretto su via dei cannetacci ma per accedere invece alla particella 1594 bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali, essendo quest'ultimo un lotto intercluso. La servitù graverà su entrambe le particelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, dall'estratto del Cdu prot 15845 del 11/04/2024 si evince che sia la part 1595 ricade all'interno dei beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto (ART 46 delle NTA), Inoltre ricade nella "Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclo pedonali di progetto"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verde però in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estatto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannetacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1595) si trova su via dei cannetacci ma si dovrà predisporre una servitù di passaggio per accedere alla particella 1594 essendo quest'ultimo un lotto intercluso. Il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verde però in uno stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde però in uno stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Regolari come risulta dagli atti di Provenienza:

- 1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 al numero di registro generale 25304 e registro particolare 16534 da [REDACTED] per la proprietà di 1/2.
- 2) Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2 al numero di registro generale 48001 e registro particolare 31354 tra [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

- 1) Ipoteca giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Roma del 14.12.2020 rep. 19803/2020 iscritta il 30.9.2022 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.
- 2) Atto di Pignoramento del 24.3.2023 rep. 992 trascritto il 11.5.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.
- 3) Atto di Pignoramento del 27.7.2023 rep. 3124 trascritto il 4.9.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avventato con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024,

Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 ,
in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata dal comune di Mentana ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in
allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico .

- Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della
sagoma degli edifici,

- Voltura ai sig [REDACTED] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL
13/12/2000 E VARIANTE IN C.E. N° 68 DEL 07/06/2000,

-Domanda di Condono Edilizio 21437 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico

-Lettera di diffida inoltro documenti per definizione sanatoria edilizia prot 17532 del 17/06/2012 pratica
726/4 acquisita P.G. 21437 del 09/12/2004.

-CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595

IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999
rilasciata per un fabbricati in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era
coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di di circa 10.000 mq.

Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di
sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, (Variante n°68/2000 in corso
d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ;

Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutati in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l'
atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutati nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio
Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domande di condono; per il Lotto 7), la domanda in questione ha
il prot 21437 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti
in diversi abusi così descritti:

-Ampliamento al piano terra di superficie residenziale, cambio d'uso della parte agricola a residenziale,
realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad
uso garage a servizio dell'abitazione soprastante.

Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo
numerosi tentativi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare
la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai
versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia
una lettera di diffida prot 17533 del 17/07/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltro dei
documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell'art 39 comma 4 della L 724/94
per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carenza documentazione.

Dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 le particelle 1594 e 1594 ricadono in ZONA E agricolo tutelato "nastri
verdi" ed entrambi ricadono nel vincolo dei beni bianchi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia
di rispetto Art 46 delle NTA). Quest'ultima particella dal Cdu prot 15845 del 11/04/2024 ricade inoltre ricade
"Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclopedonali di progetto" .

La stessa Ctu si è rivolta più volte alla società esterna Cogesi che attualmente gestisce l'espletamento delle
domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, con
il Geom * Simone Sforza* il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli
abusi sia per la parte ampliata (tipologia 1) che per il resto (tipologia 2 e 3) essendo un immobile che insiste su
un terreno agricolo e vincolato (beni bianchi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto
Art 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei
luoghi con la demolizione delle "opere abusive" , quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico
titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli
abusi sottraendolo poi al valore finale di stima .

Inoltre come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio
si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594),
in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per
accedervi (anche catastalmente vedi estratto di mappa) per accedervi bisognerà creare una servitù di

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avvento con con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024,

Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 ,

in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata dal comune di Mentana ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico .

- Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici,

- Voltura ai sig [REDACTED] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL 13/12/2000 E VARIANTE IN c.e n° 68 DEL 07/06/2000;

- Domanda di Condono Edilizio 21437 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico

- Lettera di diffida inoltro documenti per definizione sanatoria edilizia prot 17532 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21437 del 09/12/2004.

- CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595

IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricati in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di di circa 10.000 mq.

Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, (Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ;

Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutati in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l'atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutati nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domende di condono; per il Lotto 7), la domanda in questione ha il prot 21437 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti in diversi abusi così descritti:

- Ampliamento al piano terra di superficie residenziale, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante.

Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentavi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/007/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltro dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell art 39 comma 4 della L 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carente documentazione.

Dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 le particelle 1594 e 1594 ricadono in ZONA E agricolo tutelato" nastri verdi" ed entrambi ricadono nel vincolo dei beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto ART 46 delle NTA). Quest'ultima particella dal Cdu prot 15845 del 11/04/2024 ricade inoltre ricade "Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclopedonali di progetto".

La stessa Ctu si è rivolta più volte alla società esterna Cogesi che attualmente gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, con il Geom * Simone Sforza* il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli

abusi sia per la parte ampliata (tipologia 1) che per il resto (tipologia 2 e 3) essendo un immobile che insiste su un terreno agricolo e vincolato (beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto ART 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive", quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli abusi sottraendolo poi al valore finale di stima.

Inoltre come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per accedervi (anche catastalmente vedi estratto di mappa) per accedervi bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde però in uno stato di abbandono.