

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 600/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Relazione LOTTO 2

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 2.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	8
Titolarità.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	9
Confini	9
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano.....	10
Consistenza	10
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano.....	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	15



Precisazioni.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	16
Parti Comuni.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	25
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	26



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	27
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano	29
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 2	31
Elenco Allegati	36



All'udienza del 31/05/2018, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via dei Castagni, 2, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano

Oggetto della presente relazione è il LOTTO N° 2





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Fabbricato ad uso industriale (capannone) di 744 mq di superficie coperta per un'altezza di m 8,00, sito in comune di Cave, loc. Potano, Via Potano, ed annessa area pertinenziale dotata di n. 2 accessi da Via Potano, per una complessiva superficie fondiaria di 1835 mq catastali.

Il manufatto sorge con distacco dai confini su un terrazzamento compreso tra le strutture di contenimento sul confine sud e di via Potano ad una quota intermedia di quella degli accessi su strada risultando leggermente interrato rispetto al naturale declivio del terreno.

Esso è composto da una ampia sala lavorazioni (altezza di 7.10 m utili), da un wc (h. 2.00 m), da un vano magazzino (h. 3.40 m), al piano terra e da due locali più bagno e ballatoio (blocco uffici, h. 2.70 m) al piano primo, allocati superiormente il magazzino. I locali sviluppano superfici nette di calpestio, rispettivamente per:

- sala lavorazioni mq 656,55, magazzino mq 48,80, wc mq 1,90, al piano terra per totali mq 707,25;
- gli uffici mq 21,95 + 19,26, bagno mq 7,82 e ballatoio mq 6,65, al piano primo per totali mq 55,68.

Stato del bene: in disuso, molto Degradato.

Le attuali previsioni di PUCG riportano l'area ricadente in Zona SPR (Servizi Privati per Attività Ricettive), sottozona SPRa, comportano un cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Appezamento di terreno non agricolo sito in Comune di Cave, Località Potano, con accesso da Via dei Castagni, dell'estensione catastale di 36 are e 55 centiare, compreso tra le strade Via dei Castagni e Via Potano e posto alla confluenza delle stesse, ricade in zona SPRa di PUCG con destinazione Servizi Privati per Attività Ricettive.

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.



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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Appezamento di terreno sito in Comune di Cave, Località Potano, dell'estensione catastale di 17 are e 10 centiare, di natura boschiva su forte declivo.

Con fronte strada su Via dei Castagni e quasi completamente circoscritto per i restanti lati da beni di stessa proprietà, ha destinazione urbanistica: parte in zona SPRa (Servizi Privati per Attività Ricettive), per una limitata area su fronte strada e per la restante area in zona N (Territorio Naturale), inedificabile, con superfici rispettivamente di SPRa = 186 mq e di N = 1524 mq.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

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

La documentazione seppur completa si reputa integrarla con :

- Estratto di mappa;
- Ortofoto

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

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

La documentazione seppur completa si reputa integrarla con :

- Estratto di mappa;
- Ortofoto

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

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

La documentazione seppur completa si reputa integrarla con :

- Estratto di mappa;
- Ortofoto



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non sussiste regime patrimoniale trattandosi di persona giuridica

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non sussiste regime patrimoniale trattandosi di persona giuridica

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Il bene nella sua interezza è compresa tra:

Via Potano;

proprietà di particella 127;

proprietà di particella 128,

proprietà di particella 1011.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Particella compresa tra:
Via dei Castani a sud-ovest e nord-ovest;
Via Potano a nord-est;
particelle 128 e 139, salvo altri

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Particella compresa tra:
Via dei Castagni ad ovest;
particelle 127 e 139 a nord;
particelle 763, 764 e 802 a sud.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area lavorazioni	656,55 mq	685,41 mq	1	685,41 mq	7,10 m	Terra
Magazzino	48,80 mq	56,78 mq	0,25	14,20 mq	4,00 m	terra
Wc	1,90 mq	2,64 mq	1	2,64 mq	2,40 m	terra
Ufficio	21,95 mq	25,62 mq	1	25,62 mq	2,70 m	primo
Ufficio	19,26 mq	21,10 mq	1	21,10 mq	2,70 m	primo
Bagno	7,82 mq	8,73 mq	1	8,73 mq	2,70 m	primo
Ballatoio	6,70 mq	7,72 mq	1	7,72 mq	2,70 m	primo
Area pertinenziale - Piazzali	1091,00 mq	1091,00 mq	0,1	109,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				874,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				874,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

cfr.: Allegato L2_10_2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3655,00 mq	3655,00 mq	1	3655,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3655,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si assume la SUPERFICIE CONVENZIONALE pari a quella catastale

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Totale superficie fondiaria	1710,00 mq	1710,00 mq	1	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si assume la SUPERFICIE CONVENZIONALE pari a quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1978 al 23/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 139 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 66 70
Dal 23/04/1978 al 26/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 139 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 66 70 Reddito dominicale € 4.995,00

		Reddito agrario € 31,00
Dal 29/10/1985 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 139, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 5.557,00 Graffato 1
Dal 26/05/1998 al 26/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 139 Qualità ENTE URBANO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 35
Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 139, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 5.557,00 Piano T-1 Graffato 1
Dal 06/02/2007 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 139, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 5.557,00 Piano T-1 Graffato 1

La particella 139 sub 1 e sub 2 si originano per "edificazione su AREA URBANA (part. 139) del 29/10/1985" giusta denuncia al NCEU, Pratica n. RM0474227 in atti dal 23/06/2005.

(cfr.: Allegati L2_4_1 e L2_4_2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1978 al 26/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 127 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 47 10 Reddito dominicale € 35,27 Reddito agrario € 21,89
Dal 02/04/1984 al 23/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 127 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 47 10 Reddito dominicale € 35,27 Reddito agrario € 21,89
Dal 26/05/1998 al 27/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 127 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 36 55 Reddito dominicale € 27,37 Reddito agrario € 16,99
Dal 27/01/2000 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 127 Qualità Seminativo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00 36 55 Reddito dominicale € 27,37 Reddito agrario € 16,99
Dal 24/10/2008 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 127 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 36 55 Reddito dominicale € 27,37 Reddito agrario € 16,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Eccezione è costituito dal periodo precedente l'impianto meccanografico, dal 23.04.1978 al 02.04.1984(data impianto) in cui l'intestazione risultava in capo al precedente titolare, Evento poi rettificato con acquisizione di atto del 23/04/1978 Pubblico ufficiale STEFANO BRUCCULERI Sede PALESTRINA (RM) Repertorio n.46884 - UR Sede PALESTRINA (RM) Registrazione n. 827 registrato in data 03/05/1978 - n. 5850.1/1978 in atti dal 07/04/1995.

(cfr.: Allegato L2_4_3)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1978 al 27/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 128 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito dominicale € 3,53 Reddito agrario € 0,53
Dal 02/04/1984 al 23/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 128 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 32 50 Reddito dominicale € 6,71 Reddito agrario € 1,01
Dal 27/01/2000 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 128 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito dominicale € 3,53 Reddito agrario € 0,53
Dal 24/10/2008 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 128 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito dominicale € 3,53 Reddito agrario € 0,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Eccezione è costituito dal periodo precedente l'impianto meccanografico, dal 23.04.1978 al 02.04.1984(data impianto) in cui l'intestazione risultava in capo al precedente titolare, Evento poi rettificato con acquisizione di atto del 23/04/1978 Pubblico ufficiale STEFANO BRUCCULERI Sede PALESTRINA (RM) Repertorio n.46884 - UR Sede PALESTRINA (RM) Registrazione n. 827 registrato in data 03/05/1978 - n. 5850.1/1978 in atti dal 07/04/1995.

(cfr.: Allegato L2_4_4)

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	139	2		D7				5557 €	T-1	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento alla scheda Planimetrica del 29/10/1985 (ultima planimetria in atti del Catasto). (cfr Allegato L2_3_2) Lo stato dei luoghi: * è concorde con la rappresentazione grafica del fabbricato (sub 2); * non è coincidente con la rappresentazione della corte esclusiva (sub 1) che di fatto risulta sul fronte di Via Potano con una striscia di minor ampiezza concordemente con l'Elaborato Planimetrico presentato nella medesima data, (Allegato L2_10_1 e L2_10_2); * il confine Nord non è coincidente con il tracciato catastale, risulta spostato sulla particella 127 (di stessa proprietà) e da cui si è originata.

Il confine su Via Potano, è conforme al progetto di concessione in sanatoria n. 10925/86 e all'elaborato planimetrico di cui sopra, ma risulta riportato in estratto di mappa in posizione arretrata rispetto alla riportata strada (su foglio adiacente) e la striscia compresa è attribuita alla particella 127 seppure di fatto sembra aver contribuito all'allargamento del vecchio tracciato campestre (non si è riscontrata alcuna documentazione a riscontro di iniziativa pubblica in tal senso)

Ulteriore dati identificativi: Comune di CAVE (C390)(RM).

(cfr.: Allegati L2_4_1 e L2_4_2).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

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
8	127				Seminativo arborato	2	00 36 55 mq	35,27 €	21,89 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si osserva che la delimitazione dell'area sul confine Sud non è coincidente con quella catastale, la stessa risulta arretrata determinando una maggiore superficie a favore della particella 139 di stessa proprietà e parte dello stesso lotto pignorato.

Tale difformità non comporta variazione della superficie fondiaria della massa in trasferimento, ne tantomeno del perimetro, per l'unitarietà del trasferimento a corpo dell'intero Lotto 2, non sono necessarie variazioni catastali rimanendo le stesse nella discrezionalità di gestione del soggetto proprietario.

(cfr.: Allegati L2_10_1; L2_10_2; L2_10_1;

Ulteriore dati identificativi: Comune di CAVE (C390)(RM).

(cfr.: Allegato L2_4-3)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

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
8	128				Bosco ceduo	2	00 17 10 mq	3,53 €	0,53 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Ulteriore dati identificativi: Comune di CAVE (C390)(RM).

(cfr.: Allegato L2_4_4)

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

La particella in oggetto è assoggettato ad "Apposizione del Vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di Pubblica Utilità dell'opera, ai sensi dell'art.12, comma 1, lettera a), d.p.r. 327/2001 e s.m.i, per la messa in sicurezza dei movimenti franosi del centro storico in località Potano – primo lotto" – codice rendis: progetto 12ir495/g1 – cup j63h20000460002" (D.G.C. Comune di Cave Atto n.6 del 08.02.2024)

(cfr.: Allegati L2_6_1 e L2_6_2)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

L'immobile in disuso presenta uno stato conservativo molto degradato.

Inoltre gli interni dell'edificio e le aree dei piazzali sono divenute luogo di discarica di materiale di vario genere proveniente in genere da lavorazioni edili. I materiali abbandonati variano dai calcinacci ai materiali e manufatti edili, a mobili ed elementi di arredo, suppellettili ed elettrodomestici, ai residui di potature, complessivamente comprendenti elementi in legno, metallo, vetro e plastica. Sono presenti, altresì due carcasse di autoveicoli senza targa ed un ciclomotore giocattolo.

Tal quadro prefigura una bonifica integrale con previsione di defalco dei costi dal valore di stima (cfr Allegato L2_11_4)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Privo di manutenzione e abbandonato

cfr.: Allegato L2_12-Documentazione fotografica

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Necessita di manutenzione.

(cfr.: Allegato L2_12-Documentazione_fotografica)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Non risultano Servitù, Censo, Livello, Usi civici, attribuibili alla particella 139 di impianto dell'immobile pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

La particella in trattazione è soggetta a "Servitù perpetua per interventi in sotterraneo e di passaggio" a favore del Comune di Cave a seguito dell'approvazione con Delibera della Giunta Comunale n. 6 del 8.02.2024, del progetto definitivo dei "Lavori di messa in sicurezza dei movimenti franosi del centro storico in località Potano - Primo Lotto" e della contestuale dichiarazione di Pubblica Utilità. (crf.: Allegati L2_7_1 e L2_7_2)

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Le sistemazioni del lotto edificato si articolano sostanzialmente su due livelli di un terrazzamento realizzato in parte da terrapieno delimitato da muri di contenimento sul confine, sud e di Via Potano., Sul quello superiore, nella zona nord, insiste un ampio piazzale con quota poco superiore a quella stradale. Su quello inferiore insistono il fabbricato e un secondo piazzale, che trovano accesso dalla sottoposta strada a mezzo di rampa disposta lungo il confine sud. I due livelli sono resi comunicanti da una rampa che si raccorda in corrispondenza dell'ingresso nord dell'edificio ed ognuno è servito da un accesso da Via Potano.(cfr Allegati nn. L2_10_2 e L2_12)

Il fabbricato, di forma rettangolare ad unica campata trasversale di grande luce, presenta le seguenti caratteristiche:

- •Esposizione: libero sui quattro lati con asse longitudinale orientato in direzione sud est - nord ovest parallelamente a Via Potano.



- Fondazioni: presumibilmente continue in c.a.
- Strutture Verticali: sui lati maggiori pareti esterne in muratura di c.a con interposti Pilastri sormontati da pilastri in acciaio; sui lati minori a telaio con pilastri e travi, in c.a., a vista, stato di manutenzione scadente.
- Coperture: a falde in ferro, da ristrutturare.
- Manto di copertura: in lastre ondulate di amianto, gronde in lamiera zincata, in pessime condizioni, da sostituire.
- Pareti esterne: Tamponature sui lati minori in blocchi forati di cls in vista, e timpani delle coperture in lamiera di ferro, da ristrutturare.
- Pareti interne: divisori in blocchi di cls, in vista, da ristrutturare.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento, degradato, da sostituire.
- Infissi esterni ed interni: finestre a nastro in ferro con limitati serramenti apribili, da ristrutturare; infissi interni divelti.
- Scale; interna a giorno in ferro, da ristrutturare.
- Impianto elettrico: presente solo illuminazione in vista, non funzionante.
- Impianto termico: non presente.
- Altri impianti: impianto idrico non rilevabile, la presenza di una griglia denuncia una eventuale rete di scarico legata al lavaggio del pavimento, stato non rilevabile.

Per le opere esterne, in area pertinenziale, si riscontra, invece:

- Muri di contenimento: in cemento armato per quelli interni e su Via Potano, degradati; in muratura di blocchi di tufo, sul confine sud, in stato ordinario.
- Pavimentazione esterna: Piazzali e rampe in battuto di cemento, degradato.
- Infissi esterni: cancelli in ferro, scadente stato di conservazione.
- Recinzione: rete metallica in sommità di muro, scadente stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Il fondo per le specifiche caratteristiche morfologiche privilegia l'esposizione SUD ed EST.

Intero perimetro interessato da recinzione in rete metallica posta in sommità a basi in muratura di c.a. che nel caso del perimetro interno e su via Potano sono anche muri di sostegno per il terrazzamento che delimitano.

Parallelamente alla recinzione, internamente l'area, a distanza di circa 5 m, con inizio dal cancello di ingresso lungo il perimetro di Via dei Castani corre un muro di scarpa alla base del rilevato stradale. Esso è realizzato con struttura in cemento armato

Trattasi di terreno non agricolo, ricadente, con previsione di PRGC/PUCG vigente, in più ampia area a destinazione servizi privati SPRa (Servizi Privati per Attività Ricettive) in Località Potano, con Indice di Fabbricabilità di 1,5 mc/mq. e attuazione prevista con intervento edilizio diretto, di iniziativa privata esteso all'intera superficie di zona interessata, comprensivo dell'individuazione delle superfici minime a standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 e dei parcheggi pertinenziali per la sosta di esercizio e per la sosta di relazione di cui al co.7 delle NTA/PUCG. Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle superfici da destinarsi a Standard Urbanistici o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico le aree destinate al rispetto degli standard urbanistici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Il fondo per le specifiche caratteristiche morfologiche privilegia l'esposizione nel versante di NW - SE.

Recinzione in rete metallica posta su basi in muratura di c.a. che risulta in più tratti divelta; da ripristinare.

Trattasi di terreno di forte declive con difficile accesso, in parte non agricolo, e parte a bosco ceduo di disagiata lavorabilità ricadente, con previsione di PRGC/PUCG vigente, in area a destinazione servizi privati SPRa (Servizi Privati per Attività Ricettive) e in zona N, "territori Naturali" inedificabile.

Per la parte boschiva la S.a.u. è di 1524 mq, la coltura è di tipo mista castagni, faggi, età superiore ai 15 anni e sesto spontaneo.

Non si è rintracciato tracce di accesso da Via dei Castagni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1978 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Dr, Stefano BRUCCULERI	23/04/1978	46884	16920	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei R.I. di ROMA 2	03/05/1978	11090	9209	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
U.R. di Palestrina	03/05/1978	827				
Dal 06/02/2007 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Roma	06/02/2007	510		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia Entrate - Servizio P.I. di ROMA 2	19/03/2007	21159	10111	
Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Dr, Agostino D'ETTORRE	29/05/2008	76198	10482	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
				37792	21568	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio dell'Entrte ROMA 5	25/06/2008	14229		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta variata.

La particella 139 sub 1 e sub 2 si originano per "edificazione su AREA URBANA (part. 139) del 29/10/1985" giusta denuncia al NCEU, Pratica n. RM0474227 in atti dal 23/06/2005.

cfr.: Allegati L2_5_1; L2_5_2; L2_5_3.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1978 al 27/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dr. Stefano BRUCCULERI	23/04/1978	46884	16920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	03/05/1978	9209	11098
Dal 27/01/2000 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PALESTRINA (RM)	03/05/1978	827	
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dr. Patrizio SBARDELLA	27/01/2000	69928	13178
Dal 24/10/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	04/02/2000	3908	2553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PALESTRINA (RM)	12/02/2000	173/1	
Dal 24/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dr. Agostno D'ETTORRE	24/10/2008	76361	10596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA	20/11/2008	69565	41183

ASTE GIUDIZIARIE®		2	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dell' Entrate ROMA 5	19/11/2008	1T/24397	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

cfr.: Allegati L2_5_1, L2_5_4, L2_5_5

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1978 al 27/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dr. Stefano BRUCCULERI	23/04/1978	46884	16920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	03/05/1978	9209	11098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PALESTRINA (RM)	03/05/1978	827	
Dal 27/01/2000 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dr. Patrizio SBARDELLA	27/01/2000	69928	13178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Servizi di P.I.di ROMA 2	04/02/2000	3908	2553		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PALESTRINA (RM)	12/02/2000	173/1	
Dal 24/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dr. Agostno D'ETTORRE	24/10/2008	76361	10596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	20/11/2008	69565	41183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dell' Entrate ROMA 5	19/11/2008	1T/24397	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio P.I. di ROMA 2 aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 03/06/2011
Reg. gen. 30003 - Reg. part. 5783
Importo: € 1.420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 710.000,00
Rogante: D'Ettorre Maria Raffaella

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 6364
N° raccolta: 3866

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 14/11/2017
Reg. gen. 52896 - Reg. part. 36355
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®
cfr. Allegati L2_7_1, L2_7_2, L2_7_3, L2_7_4 e L2_7_5)

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di P.I. di Roma 2 aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 03/06/2011
Reg. gen. 30003 - Reg. part. 5783
Importo: € 1.420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 710.000,00
Rogante: D'Ettore Maria Raffaella
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 6364
N° raccolta: 3866

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 14/11/2017
Reg. gen. 52896 - Reg. part. 36355
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

cfr.: Allegati L2_7_2, L2_7_4 e L2_7_5.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
24 di 36



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di P.I. di Roma 2 aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 03/06/2011
Reg. gen. 30003 - Reg. part. 5783
Importo: € 1.420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 710.000,00
Rogante: D'Ettore Maria Raffaella
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 6364
N° raccolta: 3866

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 14/11/2017
Reg. gen. 52896 - Reg. part. 36355
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

cfr.: Allegati L2_7_3, L2_7_4 e L2_7_5

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

La particella ricade in Zona SPR (Servizi Privati per Attività Ricettive), sottozona SPRa, in Località Potano (cfr.: Allegato L2_8_1), dove vigono le seguenti prescrizioni delle NTA:

Art.79 Servizi Privati Ricettivi SPR

1. Comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi privati destinati ad attività ricettive alberghiere quali hotel e residenze turistico-alberghiere.

2. Nell'ambito della Zona SPR si distingue come di seguito caratterizzata:

Sottozona SPR a; Ift 1,50 mc/mq; Altezza 13,00 m max; N.Piani 4.

Altezza minima utile interna: h= 3,00 m

In riferimento ai limiti di distanza vale quanto dettagliato all'art.13 co.4 delle NTA.

3. Entro le aree destinate a SPR è necessario definire superfici per Spazi Pubblici in misura pari ad 80mq per

ogni 100mq di SUL per la realizzazione di Parcheggi Pubblici ed Aree Verdi.

4. Si prescrive di mettere a dimora almeno una pianta ad alto fusto per ogni 100mq di SUL ed almeno 3 piante di tipo arbustivo o cespuglioso per ogni 30mq di Aree a Verde Pubblico definite ai sensi del precedente co.3.

5. Oltre alle superfici destinate a Parcheggi Pubblici di cui al precedente co.3, sono richieste le seguenti ulteriori superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali:

- per la sosta stanziale, da realizzarsi all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1mq per ogni 10mc ai sensi della L 122/1989
- per la sosta di relazione, in misura pari a 0,35 mq/mq SUL e comunque non inferiore a 0,5 posti auto per posto letto.

6. Interventi Consentiti

MO - MS- RE - NC

7. Destinazioni d'Uso

- Residenziale (R - Ra) laddove esistente
- Ricettività turistica (Ta)
- Ristorativo (Sf).

8. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata, comprensivo dell'individuazione delle superfici pubbliche come definite ai precedenti co.3-4 e dei parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e per la sosta di relazione di cui al precedente co.5.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle superfici da destinarsi a Spazi Pubblici o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico tali aree.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

La particella ricade in Zona SPR(Servizi Privati per Attività Ricettive), sottozona SPRa, in Località Potano, dove vigono le seguenti prescrizioni delle NTA:

Art.79 Servizi Privati Ricettivi SPR

1. Comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi privati destinati ad attività ricettive alberghiere quali hotel e residenze turistico-alberghiere.

2. Nell'ambito della Zona SPR si distingue come di seguito caratterizzata:

Sottozona SPR a; Ift 1,50 mc/mq; Altezza 13,00 m max; N.Piani 4.

Altezza minima utile interna: h= 3,00 m

In riferimento ai limiti di distanza vale quanto dettagliato all'art.13 co.4 delle NTA.

3. Entro le aree destinate a SPR è necessario definire superfici per Spazi Pubblici in misura pari ad 80mq per ogni 100mq di SUL per la realizzazione di Parcheggi Pubblici ed Aree Verdi.

4. Si prescrive di mettere a dimora almeno una pianta ad alto fusto per ogni 100mq di SUL ed almeno 3 piante di tipo arbustivo o cespuglioso per ogni 30mq di Aree a Verde Pubblico definite ai sensi del precedente co.3.

5. Oltre alle superfici destinate a Parcheggi Pubblici di cui al precedente co.3, sono richieste le seguenti ulteriori superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali:

- per la sosta stanziale, da realizzarsi all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1mq per ogni 10mc ai sensi della L 122/1989
- per la sosta di relazione, in misura pari a 0,35 mq/mq SUL e comunque non inferiore a 0,5 posti auto per posto letto.

6. Interventi Consentiti

MO - MS- RE - NC

7. Destinazioni d'Uso

- Residenziale (R - Ra) laddove esistente
- Ricettività turistica (Ta)
- Ristorativo (Sf).

8. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata, comprensivo dell'individuazione delle superfici pubbliche come definite ai precedenti co.3-4 e dei parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e per la sosta di relazione di cui al precedente co.5.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle superfici da destinarsi a Spazi Pubblici o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico tali aree.

Per Maggiori dettagli Vedi Allegato L2_8_1 contestualmente il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato L2_8_2).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

La particella ricade parte in Zona N "Territorio Naturale" e minima parte in Zona SPR(Servizi Privati per Attività Ricettive), sottozona SPRa, in Località Potano.

Vincoli:

- sismico;
- idrogeologico;
- P.T.P.R. protezione aree boscate.

Zona N "Territorio Naturale"

Ai fini della tutela delle Aree Boscate si riporta, brevemente:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- taglio a raso dei boschi soggetta ad autorizzazione paesistica;
- interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e/o recupero della funzionalità ecologica;
- le parti dei lotti interessati sono inedificabili e non concorrono alla determinazione delle cubature anche per costruire al di fuori di esse e non contribuiscono alla detreminazione del lotto minimo;
- interventi da realizzarsi nel rispetto art. 38 delle NTA del PTPR e relativo Regolamento di Attuazione 1814/2005 n. 7/B;

rimandando per maggior dettaglio all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr.: Allegato L2_8_2)

Per la Zona SPR(Servizi Privati per Attività Ricettive), sottozona SPRa:

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

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

Il Fabbricato di cui Part. 139 sub 2 è legittimato da:

CONCESSIONE IN SANATORIA 1.47/1985 N° 10925 DEL 30/09/1986 DI "COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE IN VARIANTE ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE N° 33/1978 DEL 12/05/11978" di su perficie utile mq 762,45 e volume complessivo mc 5649,75 (cfr.: Allegato l2_9_1)

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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi con quello assentito per:

- mancanza della suddivisione interna tra le zone "A" e "B";

- una maggiore superficie coperta per una maggiore dimensione del fronte dell'edificio di cm 20, ampiamente compresa nelle tolleranze dimensionali.

Le stesse non sono definibili sostanziali e sanabili con ripristino prevedibile con l'intervento di recupero e cambio di destinazione d'uso concordamente alle previsioni di piano vigenti.

Con riferimento alla scheda Planimetrica del 29/10/1985 (ultima planimetria in atti del Catasto). (cfr Allegato L2_3_2)

Lo stato dei luoghi:

* è concorde con la rappresentazione grafica del fabbricato (sub 2);

* non è coincidente con la rappresentazione della corte esclusiva (sub 1) che di fatto risulta sul fronte di Via Potano con una striscia di minor ampiezza concordemente con l'Elaborato Planimetrico presentato nella medesima data, (Allegato L2_10_1 e L2_10_2);

* il confine Nord non è coincidente con il tracciato catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Area non edificata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Area non edificata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CAVE (RM) - VIA POTANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ POTANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Ricadono nel presente procedimento esecutivo n. 4 beni di natura diversa:

- * Bene n.1: appartamento;
- * Bene n.2: immobile industriale;
- * Bene n.3: terreno non agricolo;
- * Bene n.4: terreno parte non agricolo, parte boschivo.

Di cui:

Il Bene n. 1, costituisce unità immobiliare economicamente autonoma

Gli altri beni sono accomunati da una medesima destinazione urbanistica fortemente influenzati dalla unicità organica dello strumento attuativo, che ne favorisce teoricamente l'aggregazione in funzione di una maggior appetibilità sul mercato immobiliare,

I beni n.2, n.3 e n.4 (parte di natura non agricola) ricadono nella stessa sottozona di PUCG per il quale si prevede un intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata con Permesso a Costruire subordinato a stipula di convenzione per la realizzazione delle aree da destinarsi a uso pubblico e alla sottoscrizione di atto d'obbligo che vincoli all'uso pubblico tali aree.

La restante parte, maggioritaria, del Bene n.4 a destinazione boschiva, ricade in zona N, "Territorio Naturale", inedificabile, nella quale sono consentiti interventi ambientali compatibili con gli usi: Ricreativi, Formativi, Turistico ricettivo

Pertanto, si reputa procedere alla formazione dei seguenti:

- * LOTTO 1: costituito dal solo Bene n.1;
- * LOTTO 2: costituito dai Beni n.2, n.3 e n.4

L'inclusione del Bene n.4 integralmente nel LOTTO 2 si valuta quale apporto di valore aggiunto in ragione di possibili complementarità delle ragioni d'uso nascenti dalle diverse destinazioni urbanistiche.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano
Fabbricato ad uso industriale (capannone) di 744 mq di superficie coperta per un'altezza di m 8,00, sito in comune di Cave, loc. Potano, Via Potano, ed annessa area pertinenziale dotata di n. 2 accessi da Via Potano, per una complessiva superficie fondiaria di 1835 mq catastali. Il manufatto sorge con distacco dai confini su un terrazzamento compreso tra le strutture di contenimento sul confine sud e di via Potano ad una quota intermedia di quella degli accessi su strada risultando leggermente interrato

rispetto al naturale declivio del terreno. Esso è composto da una ampia sala lavorazioni (altezza di 7.10 m utili), da un wc (h. 2.00 m), da un vano magazzino (h. 3.40 m), al piano terra e da due locali più bagno e ballatoio (blocco uffici, h. 2.70 m) al piano primo, allocati superiormente il magazzino. I locali sviluppano superfici nette di calpestio, rispettivamente per: •sala lavorazioni mq 656,55, magazzino mq 48,80, wc mq 1,90, al piano terra per totali mq 707,25; •gli uffici mq 21,95 + 19,26, bagno mq 7,82 e ballatoio mq 6,65, al piano primo per totali mq 55,68. Stato del bene: in disuso, molto Degradato. Le attuali previsioni di PUCG riportano l'area ricadente in Zona SPR (Servizi Privati per Attività Ricettive), sottozona SPRa, comportano un cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 139, Sub. 2, Categoria D7, Graffato 1

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

Valore di stima del bene: € 148.668,40

Considerato lo stato conservativo del bene, pessimo, La sua tipologia edilizia e la destinazione d'uso non compatibili con le attuali previsioni di PUCG, gli interventi edili occorrenti in attuazione del recupero dell'edificio anche con finalità di adeguamento al quadro normativo vigente, diviene economicamente conveniente attuare una sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso con abbattimento e ricostruzione. In tale ipotesi il valore del bene coincide con quello dell'area libera.

Distinguendo le successive

* Ipotesi n. 1: Lotto edificato

Con procedimento sintetico comparativo si determina un valore di mercato dell'attuale immobile in 275,00 €/mq commerciale (cfr.: Allegato L2_12_1)

Essendo la superficie commerciale dell'immobile (765 mq l'edificio + 10%(1835-744) pari a 874,10 mq, si ha:

Valore venale immobile = $874,52 \times 275,00 = 240.493,00$ euro, [1]

Per la liberazione dell'area vanno sostenute i costi di demolizione valutati in complessivi euro 93.844,14 (cfr.: Allegato L2_11_3) [2]

Non tenuto conto delle spese tecniche di competenza del quadro economico dell'intervento a nuovo, si ottiene:

VALORE(1) AREA = $VA1 = 240.493,00 - 93.844,10 = 146.677,76$ euro [3]

Con Superficie dell'Area = 1835 mq, il Valore Unitario (1) = $V1mqA = 146.648,9 / 1835 = 79,92 = 80,00$ €/mq. [4]

* Ipotesi n. 2: area edificabile libera

Pensato il lotto libero da qualsiasi edificazione, con riferimento al mercato delle aree fabbricabili in zona e con procedimento di stima sintetica si perviene al valore parametrico del mc edificabile pari ad euro 54.00 circa. (cfr.: Allegato L2_11_2)

Essendo l'area caratterizzata da un Indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq, il valore unitario a mq, per essa diviene euro 81,00, poco distante dal valore precedentemente calcolato in [4].

Assunto a base di stima il prezzo di € 81,00/mq, si ha:

VALORE(2) AREA = $VA2 = 1835 \times 81,00 = 148.635,00$ euro.

Attesa la sostanziale coincidenza dei risultati, per il Bene n.1 si adotta il VALORE DI STIMA coincidente con quello dell'area fabbricabile libera di ipotesi 2 = $V2A = 148.635,00$ euro che rapportato alla consistenza di 874,52 metri commerciali dell'immobile determina il Valore unitario di $169,96 = 170,00$ euro/mcommerciale specificato in determinazione del valore di stima.

Valore di Stima = $874,52 \times 170$ euro/mq = 148.668,40 euro.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano

Appezamento di terreno non agricolo sito in Comune di Cave, Località Potano, con accesso da Via dei Castagni, dell'estensione catastale di 36 are e 55 centiare, compreso tra le strade Via dei Castagni e Via Potano e posto alla confluenza delle stesse, ricade in zona SPRa di PUCG con destinazione Servizi Privati

per Attività Ricettive.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 127, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 296.055,00

La metodologia adottata è quella articolata sul procedimento sintetico comparativo, per confronto con aree simili a quella da stimare aventi le stesse stesse caratteristiche o simili e che recentemente sono state oggetto di compravendita, ricadenti in zona.

Non disponendo localmente di valori di mercato specifici per le aree edificabili con destinazione a servizi privati per attività ricettive, si farà riferimento a quello delle aree edificabili a destinazione residenziale, tipologia molto vicina per caratteristiche, e per la quale si dispone di una sufficiente casistica di offerta.

Il parametro più utilizzato è il metro cubo edificabile che attraverso l'indice di fabbricabilità specifico dell'area ne fissa il prezzo unitario per mq di superficie.

Con riferimento al mercato delle aree fabbricabili in zona e con il procedimento anzidetto si perviene, per la zona, al valore parametrico del mc edificabile pari ad euro 54.00 circa. (cfr.: Allegato L2_11_2)

Essendo l'area caratterizzata da un Indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq, il valore unitario a mq, per essa diviene euro 81,00/mq, che si assume a base di stima.

Con area di 3655 mq, pertanto, si ha:

Valore di Stima: $V_a = 3655,00 \times 81,00 = 296.055,00$ euro.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano**

Appezamento di terreno sito in Comune di Cave, Località Potano, dell'estensione catastale di 17 are e 10 centiare, di natura boschiva su forte declivo. Con fronte strada su Via dei Castagni e quasi completamente circoscritto per i restanti lati da beni di stessa proprietà, ha destinazione urbanistica: parte in zona SPRa (Servizi Privati per Attività Ricettive), per una limitata area su fronte strada e per la restante area in zona N (Territorio Naturale), inedificabile, con superfici rispettivamente di SPRa = 186 mq e di N = 1524 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 128, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 18.365,40

Avendo il lotto per parti destinazione urbanistica differente, ha diversa espressione economica per ognuna, concorrenti per sommatoria alla definizione del, prezzo di mercato del bene.

1. Area SPR:

Per questa zona valendo le stesse considerazioni del bene 2, si assume il prezzo dell'area edificabile come prima determinato di 81,00 euro/mq.

Ricadono in tale destinazione una superficie di mq 186,00.

Per essa si determina il seguente

Valore Area SPR = $V_1 = 186,00 \times 81,00 = 15.066,00$ euro. [1]

2. Area N "Territorio Naturale":

Si valuta questa porzione in funzione della natura del terreno, bosco ceduo soggetto a servitù di passaggio derivante da opera di Pubblica Utilità in ordine alla messa in sicurezza dei movimenti franosi del centro storico località Potano - primo lotto" (D.G.C. Comune di Cave Atto n.6 del 08.02.2024).

La metodologia adottata è quella della stima sintetica, per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita di recente in quella zona.

Il valore ricercato è dato da $V_2 = V_s + V_{ss} - I$ [2]

dove:

V1 = valore del fondo

Vs1 = valore del Suolo nudo boschivo

Vss = valore del soprassuolo

I = indennità di imposizione di servitù e occupazione temporanea (a seguito esecuzione di Opere di Pubblica Utilità)

Dall' indagine condotta in zona, effettuata presso tecnici locali operanti nel settore estimativo, presso agenzie immobiliari, il sottoscritto ha rilevato i seguenti valori unitari:

- 2,50 €/mq: terreno boschivo da ceduo (suolo nudo), declive con difficile accesso e lavorabilità disagiata.

- 2,0 €/q.le. di macchiatico per legna da ardere, considerato la disagiata accessibilità del bosco;

da calcolo risulta:

2.1. Suolo nudo boschivo: $Vs = 2,50 \text{ €/mq} \times 1524,00 \text{ mq} = 3.810,00 \text{ Euro}$; [3]

2.2. Valore del soprassuolo: $Vss = Pm \times Q$, dove:

Vss = valore del soprassuolo

Pm = Prezzo di macchiatico unitario in €/mq

Q = quantità di prodotto ricavabile dal bosco, in q.li.

2.2.1. Determinazione del prodotto ricavabile.

Superficie di riferimento: 1524 mq

Rilevata una incidenza di un tronco con diametro medio di 20 cm ed altezza utile di m 6,00 ogni 40 mq circa, 6,00 e di un tronco con diametro medio di 13 cm circa ogni 4 mq con altezza utile di m 4,00, si ha:

$1524 : 40 \times 0,102 \times 3,14 \times 6,00 = \text{mc } 7,18 \times 7,50 = \text{q.li } 53,85$

$1524 : 4 \times 0,0652 \times 3,14 \times 4,00 = \text{mc } 26,92 \times 7,50 = \text{q.li } 201,9$

Totale q.li 255,75

Da cui:

$Vss = \text{mc } 255,75 \times 2,00 \text{ €/q.le} = 511,50 \text{ Euro}$ [4]

2.3. Indennità di Servitù e Occupazione temporanea.

Grava to da Servitù di passaggio per mq 237, nonché da occupazione temporanea di 622 mq, ricadenti unicamente nella porzione d'area in trattazione e per le quali è nota, l'indennità determinata dal Comune di Euro 1050,29, il valore di detta area e data per differenza dal precedente valore V1 e la detta indennità.

Da cui:

$I = 1.050,29$ [5]

da considerarsi esaustiva dei risarcimenti dei danni e disagi attuali e futuri.

2.4. VALORE AREA "N"

Il Valore ricercato di cui all'espressione [2] diviene:

$V2 = Vs + Vss - I = 3.810,00 + 511,50 - 1050,29 = 3.271,21$ che si arrotonda a: euro 3.270,00 [6]

3. VALORE COMPLESSIVO BENE 4

Dalla sommatoria della [1] e [6] risulta:

il Valore Venale del Bene n.4 = $V1 + V2 = 15.066,00 + 3.270,00,00 = \text{euro } 18.366,00$

rapportato alla superficie totale di riferimento (mq 1710) fornisce il costo parametrico

$Va = 18366,00 / 1710 = 10,74 \text{ €/mq}$

che si adotterà per la determinazione del

VALORE DI STIMA particella 128 = $1710,00 \times 10,74 = \text{euro } 18.365,40$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Cave (RM) - Via Potano	874,52 mq	170,00 €/mq	€ 148.668,40	100,00%	€ 148.668,40
Bene N° 3 - Terreno Cave (RM) - Località Potano	3655,00 mq	81,00 €/mq	€ 296.055,00	100,00%	€ 296.055,00
Bene N° 4 - Terreno Cave (RM) - Località Potano	1710,00 mq	1.074,00 €/mq	€ 18.365,40	100,00%	€ 18.365,40
				Valore di stima:	€ 463.088,80

Valore di stima: € 463.088,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
garanzia per vizi occulti	10,00	%
Bonifica materiali di discarica	22524,18	€

Valore finale di stima: € 394.255,74

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, li 29/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea

- L2_1-MAPPA_F8p127-128-139
- L2_2-ORTOFOTO_Lotto_2
- L2_3-ELABORATI_CATASTALI_F8_p139
 - L2_3_1-ELABORATO_PLANIMETRICO_F8_p139
 - L2_3_2-PLANIMETRIA_p139
- L2_4-Visure_storiche_immobili
 - L2_4_1-Vsi_Cave_8-139_terreni
 - L2_4_2-Vsi_Cave_8-139sub1_2
 - L2_4_3-Vsi_Cave_8-127_terreni
 - L2_4_4-Vsi_Cave_8_128_terreni
- L2_5-ATTI_DI_PROVENIENZA
 - L2_5_1-Atto23041978_BRUCCULERI_rep_46884
 - L2_5_2-TRASF,IMMOBILI_Trascr_rp_10111_2007
 - L2_5_3-Atto29052008_D'ETTORRE_rep_76198
 - L2_5_4_Atto7012000_SBARDELLA_rep_69928
 - L2_5_5_Atto24102008_D'ETTORRE_rep_76361
- L2_6-APPOSIZIONE_SERVITU
 - L2_6_1-AVVISIO_PUBBLICO_DI_DEPOSITO_PROGETTO_DEFINITIVO
 - L2_6_2-DGC_N_6_DEL_8_02_2024_DI_APPR_PROG_DEFINITIVO_E_DICHIARAZIONE_PUBBLI
CA_UTILITA
- L2_7-ELENCO_FORMALITA
 - L2_7_1-Elenco_Formalita_p139_2
 - L2_7_2-Elenco_Formalita_p127
 - L2_7_3-Elenco_Formalita_p128
 - L2_7_4-ISCRIZIONE_rp5783_2011
 - L2_7_5-TRASCRIZIONE_rp36355rg52896_14112017
- L2_8-PREVISIONI_PUCC
 - L2_8_1-Previsioni_urbanistiche
 - L2_8_2-Cert.Dest.Uubanistica
- L2_9-REGOLARITA_EDILIZIA
 - L2_9_1-Copia_Allegato1_
- L2_10-Rilievi di sopralluogo
 - L2_10_1-Inquadramento_Lotto_2
 - L2_10_2-Grafico_sopralluogo_p139_2
- L2_11-PROSPETTO_PREZZI E STIME ANALITICHE
 - L2_11_1-PROSPETTO_PREZZO_CAPANNONE.
 - L2_11_2-PROSPETTO_PREZZO_AREA_EDIFICABILE.
 - L2_11_3-STIMA DEMOLIZIONE
 - L2_11_4-STIMA_BONIFICA_MATERIALI_DISCARICA
- L2_12-Documentazione_fotografica