

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gagliostro Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2015, 243/2019 del R.G.E.

promossa da

UniCredit S.P.A.

Codice fiscale: 00348170101

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2015 del R.G.E.	19





All'udienza del 11/07/2022, il sottoscritto Arch. Gagliostro Giuseppe, con studio in Via Madonna Di Loreto, 18 - 00015 - Monterotondo (RM), email g.gagliostro@archiworld.it, PEC g.gagliostro@pec.archrm.it, Tel. 06 9066016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 528). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastralmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di bene sottoposto a pignoramento con la procedura 243/2019 riunita alla procedura 225/2015.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 529). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastralmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di bene sottoposto a pignoramento con la procedura 243/2019 riunita alla procedura 225/2015.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

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

-

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

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da estratto di matrimonio, depositato nella procedura RGE 225/2016, l'esecutata risulta in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

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

-



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

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da estratto di matrimonio, depositato nella procedura RGE 225/2016, l'esecutata risulta in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Il lotto confina a NORD con particella catastale n. 552 del foglio 30 - a EST con strada via S. Apollaria - a SUD con abitazione dell'esecutata a OVEST con strada via del Cerquone.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Il lotto confina a NORD con particella catastale n. 528 del foglio 30 - a EST con strada via S. Apollaria - a SUD con abitazione dell'esecutata a OVEST con strada via del Cerquone.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	751,00 mq	751,00 mq	1,00	751,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				751,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				751,00 mq		

L'immobile oggetto di stima si trova adiacente all'abitazione dell'esecutata e svolge una funzione di orto e verde privato a servizio della stessa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq	

L'immobile oggetto di stima si trova adiacente all'abitazione dell'esecutata e svolge una funzione di orto e verde privato a servizio della stessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 30/06/2006		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 528 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 51 Reddito dominicale € 5,05 Reddito agrario € 3,49
Dal 30/06/2006 al 07/02/2023		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 528 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 51 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,49

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 30/06/2006		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 529 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 30 Reddito dominicale € 1,54 Reddito agrario € 1,07
Dal 30/06/2006 al 07/02/2023		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 529 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 30 Reddito dominicale € 1,54 Reddito agrario € 1,07

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
30	528				Vigneto	3	00 07 51 mq	5,04 €	3,49 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
30	529				Vigneto	3	00 02 30 mq	1,54 €	1,07 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,secondo comma, c.p.c._ Si fa presente che la quota del comproprietario coniuge non è stata posta in vendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,secondo comma, c.p.c._ Si fa presente che la quota del comproprietario coniuge non è stata posta in vendita.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Non si ravvisano motivi ostativi ai fini del trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Non si ravvisano motivi ostativi ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Il lotto in questione, pur risultando catastalmente qualità vigneto, di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato a servizio dell'abitazione dell'esecutata immobile già soggetto a pignoramento con la procedura RGE 225/2015.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Il lotto in questione, pur risultando catastalmente qualità vigneto, di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato a servizio dell'abitazione dell'esecutata immobile già soggetto a pignoramento con la procedura RGE 225/2015.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Il lotto di terreno in questione non risulta inserito in alcun contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Il lotto di terreno in questione non risulta inserito in alcun contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Non si ravvisa l'esistenza di di servitù gravanti sul terreno pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Non si ravvisa l'esistenza di di servitù gravanti sul terreno pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno risulta agricolo - catastalmente vigneto, di fatto è adibito per una piccola porzione a orto e per la rimanente parte a verde privato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno risulta agricolo - catastalmente vigneto, di fatto è adibito per una piccola porzione a orto e per la rimanente parte a verde privato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1964 al 29/06/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Salis			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/06/2006 al 07/02/2023	Atto Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaia Bocca Loredana	30/06/2006	14874
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 20/11/1964 al 29/06/2006	Atto di compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Giovanni Salis		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 30/06/2006 al 07/02/2023	Atto Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaia Bocca Loredana	30/06/2006	14874
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia

Iscritto a Roma 2 il 07/07/2006

Reg. gen. 45458 - Reg. part. 11897

Quota: 1/2

Importo: € 330.000,00

Contro

Rogante: Notaio Bocca Loredana

Data: 30/06/2006

N° repertorio: 14875

N° raccolta: 9814

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Tivoli il 01/04/2019

Reg. gen. 15376 - Reg. part. 10761

Quota: 1/2

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Tivoli il 04/07/2019

Reg. gen. 33917 - Reg. part. 23672

Quota: 1/2

A favore di UniCredit S.P.A.

Contro

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Roma 2 il 07/07/2006
Reg. gen. 45458 - Reg. part. 11897
Quota: 1/2
Importo: € 330.000,00
Contro
Rogante: Notaio Bocca Loredana
Data: 30/06/2006
N° repertorio: 14875
N° raccolta: 9814

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Tivoli il 01/04/2019
Reg. gen. 15376 - Reg. part. 10761
Quota: 1/2
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Tribunale di Tivoli il 04/07/2019
Reg. gen. 33917 - Reg. part. 23672
Quota: 1/2
A favore di UniCredit S.P.A.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Trattasi di terreno ad uso agricolo e ricade in Zona "E" del PRG come si può evincere dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo. Sul lotto non possono avvenire trasformazioni edilizie in quanto si richiede una superficie minima di mq 30.000.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Trattasi di terreno ad uso agricolo e ricade in Zona "E" del PRG come si può evincere dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo. Sul lotto non possono avvenire trasformazioni edilizie in quanto si richiede una superficie minima di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9



Trattasi di terreno agricolo non edificabile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Trattasi di terreno agricolo non edificabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA S. APOLLARIA,9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9
 Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 528). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastalmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 528, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 3.398,28
 Per la determinazione del valore unitario da applicare al bene, è stato utilizzato il metodo comparativo e per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 7

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9
 Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 529). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastalmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 529, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 1.040,75
 Per la determinazione del valore unitario da applicare al bene, è stato utilizzato il metodo comparativo e per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	751,00 mq	9,05 €/mq	€ 6.796,55	50,00%	€ 3.398,28
Bene N° 2 - Terreno Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9	230,00 mq	9,05 €/mq	€ 2.081,50	50,00%	€ 1.040,75
Valore di stima:					€ 4.439,03

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è da intendersi integrativa alla procedura 225/2015 a seguito della procedura 243/2019 riunita con la 225/2015.

Si fa presente che i beni oggetto della presente perizia, (terreni Agricoli), nella procedura 225/2015, promossa da _____ contro _____, NON ERANO STATI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO. Detto ciò, si evidenzia che la procedura 243/2019, promossa da UNICREDIT SPA riunita con la procedura 225/2015, ha sottoposto a pignoramento le quote pari ad 1/2 del diritto di proprietà della sig.ra _____ per cui la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____, non risulta soggetta a pignoramento.



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.

Monterotondo, li 13/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gagliostro Giuseppe

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA PARTICELLA 528 E 529
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI AGRICOLI
- ✓ N° 1 Altri allegati - INDAGINE MERCATO TERRENI AGRICOLI
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE METODO STIMA COSTO UNITARIO
- ✓ N° 1 Foto



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9
 Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 528). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastralmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 528, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ad uso agricolo e ricade in Zona "E" del PRG come si può evincere dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo. Sul lotto non possono avvenire trasformazioni edilizie in quanto si richiede una superficie minima di mq 30.000.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9
 Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 529). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastralmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 529, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ad uso agricolo e ricade in Zona "E" del PRG come si può evincere dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo. Sul lotto non possono avvenire trasformazioni edilizie in quanto si richiede una superficie minima di mq 30.000.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 528, Qualità Vigneto	Superficie	751,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto in questione, pur risultando catastalmente qualità vigneto, di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato a servizio dell'abitazione dell'esecutata immobile già soggetto a pignoramento con la procedura RGE 225/2015.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 528). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastalmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via S. Apollaria,9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 529, Qualità Vigneto	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto in questione, pur risultando catastalmente qualità vigneto, di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato a servizio dell'abitazione dell'esecutata immobile già soggetto a pignoramento con la procedura RGE 225/2015.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Zagarolo (particella 529). Esso trovasi adiacente all'abitazione dell'esecutata già oggetto di pignoramento con la procedura 225/2015. Catastalmente risulta vigneto di fatto è adibito parte a orto e parte a verde privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		