

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 503/2019

Giudice d'Esecuzione: Dr. Marco Piovano

Custode Giudiziario: Avv. Tonino Bernardini

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via Roma snc.....	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via delle conce snc.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano s1	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano s1.....	8
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano s1	8
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano s.....	8
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano s	9
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano s.....	9
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano s.....	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	26
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 5	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29



Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Stato conservativo	31
Parti Comuni	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 6	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	34
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Lotto 7	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali	38
Stato conservativo	39
Parti Comuni	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Stato di occupazione	39



Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 8	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità.....	42
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 9	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini.....	46
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali.....	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione.....	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Stima / Formazione lotti	50
Lotto 1.....	50
Lotto 2.....	53
Lotto 3.....	56



Lotto 4.....	57
Lotto 5.....	58
Lotto 6.....	59
Lotto 7.....	60
Lotto 8.....	61
Lotto 9.....	61
Riepilogo bando d'asta.....	63
Lotto 1.....	63
Lotto 2.....	63
Lotto 3.....	63
Lotto 4.....	64
Lotto 5.....	64
Lotto 6.....	64
Lotto 7.....	64
Lotto 8.....	65
Lotto 9.....	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 503/2019 del R.G.E.	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 193.000,00.....	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.000,00	67
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.600,00	67
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 10.800,00	67
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.100,00	68
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 2.800,00	68
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 2.800,00	69
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 2.800,00	69



INCARICO

In data 14/04/2020, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), email arch.lucarini@gmail.com, PEC s.lucarini@pec.archrm.it, Tel. 3493150823, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via Roma snc
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via delle conce snc
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano S1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano S1
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano S
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano S
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano S
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano S

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A POLI (RM) - VIA ROMA SNC

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione localizzato nelle immediate vicinanze del centro storico di Poli (Rm) lungo Via Roma. Il Fabbricato, oggetto di una ristrutturazione per demolizione di un edificio esistente e ricostruzione di uno nuovo con medesima volumetria, risulta in stato di abbandono dal 2016 e si presenta complessivamente in mediocre stato conservativo. In particolare, il fabbricato si presenta al "grezzo" privo di qualsiasi finitura e impianti, con struttura portante (intelaiatura in CLS armato), tamponature (intonaco grezzo) e copertura (manto di copertura in laterizi) realizzati, mentre internamente sono realizzati al grezzo solo i muri di divisione dei vari ambienti e i collegamenti verticali. Da progetto, depositato presso il Comune di Poli, risulta un fabbricato di tipo residenziale composto da n.4 unità immobiliari indipendenti su tre livelli (piano interrato, terra, primo).

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A POLI (RM) - VIA DELLE CONCE SNC

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione localizzato nelle vicinanze del centro storico di Poli (Rm) lungo via delle conce in zona prevalentemente agricola e boschiva. Il Fabbricato, realizzato nei primi anni 60 con regolare autorizzazione edilizia e destinazione d'uso a Mattatoio Comunale, nel tempo ha variato la destinazione d'uso in attività commerciale. Attualmente, pur essendo in evidente stato di abbandono, il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato conservativo. In particolare, il fabbricato, con annessa corte esclusiva, si presenta al "grezzo" e privo di qualsiasi finitura e impianti, con due piani fuori terra, con

struttura portante (intelaiatura in CLS armato), tamponature (intonaco) e copertura (manto di copertura in laterizi) mentre sono del tutto assenti le divisioni interne. Al momento del sopralluogo la corte esclusiva, delimitata da una rete metallica si presenta occupata parzialmente da rovi e vegetazione incolta.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO P, PIANO S1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un posto auto localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO Q, PIANO S1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

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

Il bene risulta irregolare in quanto privo di pareti e quindi difforme dal progetto autorizzato.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO U, PIANO S1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un box auto localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi parzialmente a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2022.

Custode delle chiavi: avv. Tonino Bernardini

Tale bene non è soggetto ad atto d'obbligo e per questo motivo potrà essere messo in vendita liberamente.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO C, PIANO S

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al

primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2022.

Custode delle chiavi: avv. Tonino Bernardini

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO D, PIANO S

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2022.

Custode delle chiavi: avv. Tonino Bernardini

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO E, PIANO S

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2022.

Custode delle chiavi: avv. Tonino Bernardini

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VALLE DEL FORMALE 16/L, INTERNO F, PIANO S

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2022.

Custode delle chiavi: avv. Tonino Bernardini

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via Roma snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- via Roma in prossimità del civ.11
- strada privata coincidente con la part.821
- strada privata coincidente con la part.615
- part.136

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina / magazzino (seminterrato)	165,00 mq	198,00 mq	0,20	39,60 mq	2,40 m	seminterrato
Abitazione (terra)	121,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione (primo)	74,00 mq	149,00 mq	0,33	49,17 mq	2,70 m	primo
Cortile	181,00 mq	181,00 mq	0,30	54,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				292,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione con procedura edilizia autorizzata come "Intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione L.R. Lazio n.21/2009 art.4 comma 1". Il

Nuovo fabbricato ricalca la sagoma a terra del fabbricato preesistente ormai completamente demolito e le superfici hanno subito un incremento del 35% come stabilito dalla Legge Regionale.

Per il calcolo della superficie convenzionale complessiva, non essendoci né planimetria né dati catastali aggiornati e non potendo eseguire correttamente un rilievo dimensionale in loco, gli unici riferimenti dimensionali sono quelli presenti sugli elaborati grafici del progetto depositato e autorizzato con regolare PDC relativo a n.4 unità immobiliari disposte su tre livelli (seminterrato, terra, primo). Il calcolo sarà complessivo per piani e non per unità abitative considerando le destinazioni d'uso riportate nel progetto depositato.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/2009	COMUNE DI POLI (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 133, Sub. 1-2-3-4-5 Categoria A4 Piano S-T-1
Dal 30/09/2009 al 30/04/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 133, Sub. 1-2-3-4-5 Categoria A4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	133	1-2-3-4-5		A4							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Il bene oggetto di stima si presenta in corso di costruzione e i dati catastali presenti sull'atto di pignoramento e nella visura catastale si riferiscono ad una situazione antecedente lo stato attuale dei luoghi. Il fabbricato oggi esistente, in corso di costruzione, è il risultato della procedura edilizia di "demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente" e i dati Catastali presenti agli atti si riferiscono al fabbricato precedente.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in mediocre stato conservativo, in corso di costruzione, privo di finiture interne ed esterne e privo di adeguata recinzione di cantiere. La copertura in coppi laterizi sembra essere in buono stato.

PARTI COMUNI



il bene oggetto di stima pur essendo ancora in costruzione presenta sul fronte strada un'area di ingresso comune alle future quattro unità immobiliari come visibile da progetto depositato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici come riportato sull'Atto di Permuta del 30/09/2009 fra il Comune di Poli e il [REDACTED]



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima al momento del sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole laterizie e canali di gronda in rame;
- pareti di tamponatura in laterizio alveolare intonacato;
- pareti di divisione interna in laterizi intonacati;
- impianto elettrico parzialmente realizzato con corrugati sotto traccia
- impianto idraulico parzialmente realizzato
- totale assenza di finiture interne ed esterne

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2009	[REDACTED]	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Valente	30/09/2009	37477	127303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma 2	02/10/2009	61278	32286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima da PRG rientra nella Zona B Sottozona B2 con le seguenti prescrizioni:

Zona B

Sottozona B2: Zone sature con tessuto definito e consolidato

Descrizione della zona

Ambiti costituiti prevalentemente da edifici plurifamiliari organizzati a tessuto e con urbanizzazione completata

S.T. mq.56856

Interventi

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è esaurito, sono ammessi interventi finalizzati a migliorare la qualità degli edifici e dello spazio circostante e cioè:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia interna;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico.
- interventi di arredo degli spazi privati.

Eventuali interventi di completamento possono essere realizzati solo in lotti liberi interclusi terminali, parzialmente edificati, purchè in conformità con le prescrizioni del presente articolo.

D.T. ≤ 3

I.F. \leq di dell'edificio contiguo con I.F.F.valore inferiore

V. max \leq V dell'edificio contiguo con volume inferiore



H. max La quota di seminterrato che fuoriesce per un'altezza \leq di ml 1.00 rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, non è computabile ai fini della determinazione della volumetria se non comprende ambienti abitabili.

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della citata circolare della Regione Lazio del 15.11.1994 di cui al punto 12 dell'art.5 delle presenti N.T.



Profondità corpo di fabbrica \leq edificio contiguo con minore profondità

N.P. \leq edificio contiguo con minor numero di piani

S.M. \geq edificio contiguo con superficie minima maggiore

R.d C. \leq edificio contiguo con valori di rapporto di copertura minore.

Intervento preventivo: Intervento diretto

Destinazione d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso esistenti. Nei casi di cambio di destinazione si adottano le seguenti prescrizioni:

Piani interrati e seminterrati:

-autorimesse garages locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito, legnaia etc.;

Piani Terra

-esercizi commerciali al dettaglio;

-botteghe e laboratori artigiani non molesti;

-pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie;

-uffici privati;

Piani Superiori

-residenziale;

-uffici privati;

In caso di ristrutturazione totale o di demolizione con ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.

D.C. \geq 5 ml.

D.F. \geq 10 ml.

D.S. \geq 5 ml. Allineamento con le giaciture delle pareti degli edifici contigui.

Tipologia Standards

Plurifamiliare

Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli standards di cui al D.I.02.04.68 n.1444 I parcheggi privati nel rapporto 1mq/10mc di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve



essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 bene oggetto di stima è stato realizzato seguendo la procedura di "intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di un edificio esistente - L.R.Lazio n.21/2009 art.4 c.1". Di seguito si riportano gli estremi delle autorizzazioni individuate con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Poli (Rm):

- Certificato Comunale che attesta che l'edificio preesistente era allacciato ai servizi idrici, elettrici e alla fognatura comunale (05/09/2012)
- Autorizzazione Paesaggistica prot.n.2210 del 03/06/2011
- Autorizzazione Sismica per inizio lavori prot.n.136634 del 17/05/2011
- Nulla Osta Vincolo Idrogeologico per movimento terra Fascicolo 9012 prot.n.20330 del 08/02/2011
- Permesso di Costruire n.435 del 08/07/2011
- Comunicazione Inizio Lavori del 21/07/2011
- Richiesta Proroga Ultimazione Lavori del 02/07/2014

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.

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione con regolare PDC ad oggi scaduto nella sua efficacia in quanto trascorso il tempo utile per il completamento. L'attuale stato di avanzamento del fabbricato permette il suo completamento tramite una SCIA (art.22 comma 2-2bis del DPR 380/2001) in quanto gli interventi utili al completamento si configurano come "varianti non essenziali".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via delle conce snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- via delle conce
- con il fosso
- con terreno incolto relativo alla part.119

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attività commerciale (in corso di costruzione)	97,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	3,40 m	Terra
Giardino (escluso sedime fabbricato)	556,00 mq	556,00 mq	0,18	100,08 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				224,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,00 mq		

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione del quale non è stato possibile individuare alcun dimensionamento catastale. Solo in fase di sopralluogo è stato possibile effettuare un rilievo dimensionale del fabbricato. Relativamente alle dimensioni della corte esclusiva esterna, si farà riferimento a quanto riportato sui certificati catastali agli atti.

Per quanto riguarda il primo piano, non avendo ottenuto, presso l'ufficio tecnico comunale, la documentazione

che accerti la presenza e la regolarità dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno escluderlo dal calcolo della superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/2009	COMUNE DI POLI (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 751, Sub. 1-2 Categoria F3 Piano T
Dal 30/09/2009 al 30/04/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 751, Sub. 1-2 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	751	1-2		F3					T	

Corrispondenza catastale

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

Il bene oggetto di stima si presenta in corso di costruzione e i dati catastali presenti sull'atto di pignoramento e nella visura catastale corrispondono a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'AdE in data 20/03/2009. Essendo un fabbricato in corso di costruzione non è stata depositata ancora la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima, pur essendo in costruzione e prevalentemente in stato di abbandono, si presenta in buono stato conservativo, con pareti intonacate (interne/esterne) e manto di copertura in laterizi apparentemente in buono stato di conservazione. Complessivamente il fabbricato non presenta evidenti segni di infiltrazioni meteoriche né di cedimenti strutturali.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti censo, livello, usi civici come riportato sull'Atto di Permuta del 30/09/2009 fra il Comune di Poli e il [REDACTED]. Tuttavia, nell'Atto di vendita del 3 novembre 1972 del terreno al Comune di Poli è riportata una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del residuo appezzamento di terreno relativo alla part.119 (vedere stralcio di Atto di vendita)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima al momento del sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi e cappa di calcestruzzo;
- copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole laterizie e canali di gronda in C.A. e discendenti metallici;
- pareti di tamponatura in blocchetti di tufo intonacati internamente e rivestiti esternamente con lastre in polistirene espanso estruso (XPS) e laterizi alveolari intonacati;
- impianto elettrico parzialmente realizzato con corrugati sotto traccia
- totale assenza di impianto idraulico interno
- totale assenza di finiture interne ed esterne

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2009	[REDACTED]	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Valente	30/09/2009	37477	127303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma 2	02/10/2009	61278	32286
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima da PRG rientra nella Zona E Sottozona E2 con le seguenti prescrizioni:

Zona: E

Sottozona: E2 Agricola valliva

Descrizione della zona: Ambiti irrigui o irrigabili situati lungo le valli fluviali

Interventi: Fabbricati di servizio alle aziende agricole; Gli interventi di cui al paragrafo f) dell'art.29

Sono ammesse residenze rurali solo per gli agricoltori a titolo principale che ricavano il 75% del reddito da tale attività;

I.FF: 0.03 Per le residenze rurali, solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale; 0.04 per fabbricati di servizio;

V max/ha: 300mc per le residenze; 400mc per i fabbricati rurali di servizio e per gli interventi di cui al paragrafo f) dell'art.29

H max: 6.50 (altezze superiori possono essere consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio di cui se ne possa dimostrare la necessità per il funzionamento dell'azienda).

Intervento preventivo: intervento diretto con concessione singola. Le aree che concorrono alla determinazione della volumetria sono inedificabili e devono essere destinate al servizio della azienda con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Destinazione d'uso: Agricolo. E' consentita la residenza per i coltivatori a titolo principale, agriturismo

Dist. conf.: ml 10

Dist. pareti: ml 10

Dist. strada: come da nuovo codice della strada e da elaborati grafici.(D.M. 01.04.1968 n. 1444;del D.P.R. 26.04.1993 n.147)

Tipologia: Per la residenza:

- case rurali unifamiliari

Per i fabbricati di servizio:

- manufatti funzionali alla lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli e l'allevamento del bestiame;

- manufatti funzionali allo svolgimento delle attività consentite dall'art.29 paragrafo f)



Prescrizioni particolari: La superficie che concorre a determinare la volumetria diventa area inedificabile al servizio della costruzione ed è trascritta con atto d'obbligo presso la conservatoria dei registri immobiliari.

I fabbricati di servizio devono essere staccati dall'edificio residenziale;

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto;
- manto di copertura in tegole di laterizio in pasta chiara;
- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in materiale lapideo locale lavorato a faccia vista (travertino o calcare);
- infissi in legno verniciato;
- recinzioni in pietra, legno, siepi, metallo lavorato in fogge della tradizione locale. E' vietato l'uso di elementi prefabbricati.

Nel caso in cui l'area boschiva riguardi una parte del lotto sul quale si richiede la concessione il contenuto edificatorio relativi all'area in questione può essere realizzato sulla restante parte non boschiva.

Le serre agricole potranno essere realizzate in conformità alla Legge Regionale n.34/96.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La Realizzazione del bene oggetto di stima, con destinazione d'uso a Mattatoio Comunale, venne autorizzata con Deliberazione Comunale n.24 del 01/10/1966. Il progetto originario prevedeva un intervento più vasto consistente in tre fabbricati indipendenti, ognuno con funzioni specifiche e raccolti in una corte esterna esclusiva. Per questioni economiche venne autorizzata sola la costruzione del fabbricato che ricopriva le funzioni principali del mattatoio (progetto stralcio per la costruzione del mattatoio comunale). Per tale fabbricato si ottenne dal Genio Civile regolare approvazione del progetto con prot.n.11777 del 24.06.1967.

In fase di accesso agli atti, presso l'ufficio Tecnico Comunale, la documentazione visionata non risulta completa di fine lavori e collaudi necessari per la regolarità dell'immobile, inoltre nell'atto di Permuta del 30/09/2009, stipulato fra il Comune di Poli e l'esecutato "Gruppo Brugnoli", il bene oggetto di stima risulta essere ancora in corso di costruzione e con destinazione d'uso a "locale commerciale" come da delibera Comunale n.31 del 30/09/2008.

Da rilievo dimensionale effettuato, l'attuale area di sedime del Fabbricato corrisponde a quella autorizzata originariamente nel 1966, ma le superfici interne (due piani fuori terra anziché uno) e i prospetti risultano del tutto diversi dai progetti depositati originariamente. Per tali varianti l'ufficio tecnico comunale non ha fornito altra documentazione a supporto.

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.

Per il bene oggetto di stima non è stato possibile accertare la completa regolarità edilizia in quanto la documentazione presente presso l'ufficio tecnico Comunale non chiarisce la presenza di un secondo piano fuori terra e la diversità dei prospetti rispetto al progetto depositato e autorizzato con Deliberazione Comunale n.24/1966. Tuttavia essendo un fabbricato ancora in corso di costruzione, come da visura catastale, potrebbe

essere regolarizzato mediante una SCIA in sanatoria per difformità dal progetto autorizzato, attuando la demolizione del solaio del primo piano e completando l'intero fabbricato con gli impianti e finiture necessarie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- area di deposito sub.23, int.Q;
- area di manovra sub.3
- muro di confine fronte terra su due lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	8,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	10,00 mq
---------------------------------------	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 22 Categoria C6, Cons. 8 Superficie catastale 10 mq Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	1300	22		C6		8	10 mq		S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

il bene oggetto di stima è parte di una autorimessa e quindi usufruisce di uno spazio di manovra e di un cancello automatico di ingresso oltre al vano scala di collegamento con il fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- pareti di tamponatura in laterizio alveolare intonacato;
- impianto elettrico funzionante;

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
Dal 20/05/1999	[REDACTED]	Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/05/1999	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000



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.

Il bene oggetto di stima è vincolato alla sua destinazione d'uso di posto auto da Atto d'Obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Valente, di Palestrina, del 19 dicembre 1995 rep.n.67297/17956, trascritto il 29 dicembre 1995 al n. 27873 e d'obbligo edilizio a rogito notaio Raffaele Golia, di Valmontone, del 20 maggio 1999 rep.n. 60639, trascritto il 27 maggio 1999 al n. 11475 di formalità, per quanto riguarda l'impossibilità di essere alienato separatamente dal fabbricato (legge 122/89)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- post auto sub.22, int.P;
- area di manovra sub.3;

- posto auto sub.24 int.R;
- muro di confine fronte terra su un solo lato;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene risulta privo delle pareti che delimitano la sua area come da progetto autorizzato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 23 Categoria C2, Cons. 9 Superficie catastale 11 mq Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1300	23		C2		9	11 mq		S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto mancano le pareti che delimitano l'area dedicata a deposito e la finestra di fondo sull'intercapedine per la ventilazione. Per la regolarità edilizia sarà necessario ripristinare le parti mancanti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è parte di una autorimessa e quindi usufruisce di uno spazio di manovra e di un cancello automatico di ingresso dalla strada oltre al corpo scala di collegamento con le unità immobiliari del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in battuto di cemento
- pareti di tamponatura in laterizio alveolare intonacato;
- impianto elettrico funzionante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1999		Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'Esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la

demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000

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.

Il bene oggetto di stima è vincolato alla sua destinazione d'uso di deposito come da Atto d'Obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Valente, di Palestrina, del 19 dicembre 1995 rep.n.67297/17956, trascritto il 29 dicembre 1995 al n. 27873. Per la sua regolarità edilizia sarà necessario ripristinare le pareti mancanti e realizzare la finestra a bocca di lupo nell'intercapedine per la ventilazione. Vista l'entità delle difformità riscontrate, tali ripristini possono essere eseguite in economia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- box sub.26, int.T;
- box sub.28, int.V;
- area di manovra sub.4;
- muro di confine fronte terra su un lato;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 504 Categoria C6, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	1300	504		C6		12	15 mq		S1		



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo



PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è parte di una autorimessa e quindi usufruisce di uno spazio di manovra, di un cancello automatico di ingresso e del vano scala interno di collegamento con il fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- pareti di tamponatura in laterizio alveolare intonacato;
- impianto elettrico funzionante;
- finestra di ventilazione;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1999	[REDACTED]	Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



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.

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la

demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000

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.

Il bene oggetto di stima risulta regolare

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- altro deposito sub.8, int.D;
- area di ingresso sub.2;
- muro di confine su due lati;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	6,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	1,80 m	S
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima presenta una altezza variabile da 2,50 ml a 1,22 ml

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 7 Categoria C2, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Piano S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1300	7		C2		6	11 mq		S	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo



PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è raggiungibile dall'ingresso pedonale al fabbricato e direttamente accessibile dall'atrio interno coperto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in gres porcellanato effetto cotto;
- pareti di tamponatura in blocchetti di tufo intonacato;
- impianto elettrico funzionante;
- porta metallica con serratura;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
Dal 20/05/1999	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



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.

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/01/2020
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765
Contro Gruppo Brugnoli srl

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la

demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000

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.

Il bene oggetto di stima è vincolato alla sua destinazione d'uso di deposito come da Atto d'Obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Valente, di Palestrina, del 19 dicembre 1995 rep.n.67297/17956, trascritto il 29 dicembre 1995 al n. 27873. Nella planimetria autorizzata non sono evidenti i depositi/cantine collocati attualmente sotto il giardino pensile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- altro deposito sub.7, int.C;
- altro deposito sub.9, int.E;
- area di ingresso sub.2;
- muro di confine su un lato;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	1,80 m	S
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima presenta una altezza variabile da 2,50 ml a 1,22 ml



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 8 Categoria C2, Cons. 5 Superficie catastale 10 mq Piano S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

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



	53	1300	8		C2		5	10 mq		S	
--	----	------	---	--	----	--	---	-------	--	---	--

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è raggiungibile dall'ingresso pedonale al fabbricato e direttamente accessibile dall'atrio interno coperto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in gres porcellanato effetto cotto;
- pareti di tamponatura in blocchetti di tufo intonacato;
- impianto elettrico funzionante;
- porta metallica con serratura;

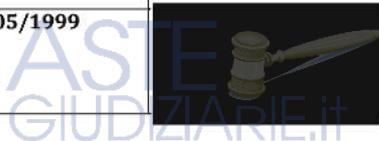
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
Dal 20/05/1999		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000

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.

Il bene oggetto di stima è vincolato alla sua destinazione d'uso di deposito come da Atto d'Obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Valente, di Palestrina, del 19 dicembre 1995 rep.n.67297/17956, trascritto il 29 dicembre 1995 al n. 27873. Nella planimetria autorizzata non sono evidenti i depositi/cantine collocati attualmente sotto il giardino pensile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- altro deposito sub.8, int.D;
- altro deposito sub.10, int.F;
- area di ingresso sub.2;
- muro di confine su un lato;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	1,80 m	S
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima presenta una altezza variabile da 2,50 ml a 1,22 ml

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001 al 09/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 9 Categoria C2, Cons. 5 Superficie catastale 10 mq Piano S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	1300	9		C2		5	10 mq		S		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è raggiungibile dall'ingresso pedonale al fabbricato e direttamente accessibile dall'atrio interno coperto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in gres porcellanato effetto cotto;
- pareti di tamponatura in blocchetti di tufo intonacato;
- impianto elettrico funzionante;
- porta metallica con serratura;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1999	[REDACTED]	Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000

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.

Il bene oggetto di stima è vincolato alla sua destinazione d'uso di deposito come da Atto d'Obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Valente, di Palestrina, del 19 dicembre 1995 rep.n.67297/17956, trascritto il 29 dicembre 1995 al n. 27873. Nella planimetria autorizzata non sono evidenti i depositi/cantine collocati attualmente sotto il giardino pensile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento considerando un periodo di vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario (dal 13/11/1999 al 13/11/2019)
- Certificati Catastali Storici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina con:

- altro deposito sub.9, int.E;
- area di ingresso sub.2;
- muro di confine su due lati;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	1,80 m	S
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima presenta una altezza variabile da 2,50 ml a 1,22 ml

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001 al 09/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1300, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 10 mq Piano S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1300	10		C2	3	5	10 mq		S	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è raggiungibile dall'ingresso pedonale al fabbricato e direttamente accessibile dall'atrio interno coperto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale/orizzontale in cls armato intelaiato;
- solai laterocementizi;
- pavimentazione in gres porcellanato effetto cotto;
- pareti di tamponatura in blocchetti di tufo intonacato;
- impianto elettrico funzionante;
- porta metallica con serratura;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Battaglia	21/02/1992	73669	19187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/1992	12503	9018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1999	[REDACTED]	Atto d'Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	20/05/1999	18718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato dall'esecutato su terreno acquistato con regolare atto di compravendita e oggetto di specifico Atto d'Obbligo con il Comune di Zagarolo che vincola il terreno alla costruzione autorizzata con Concessione Edilizia e alla successiva variante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/01/2020

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 765

Contro Gruppo Brugnoli srl

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato realizzato e completato nel 1999 su un terreno che da PRG rientra nella Zona B sottozona B2 di "completamento e risanamento edilizio" con le seguenti prescrizioni:

La sottozona B2 raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini.

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- B2.2a di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Trasformazioni edilizie ammissibili

In conseguenza del fatto che l'edificazione è avvenuta in epoca recente, sono consentite, oltre agli interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione purché vengano confermate le volumetrie e non sia incrementato il numero dei piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.23 del 14/06/1996
- Parere igienico sanitario favorevole USL RM/G prot.n.4711 del 09/10/1999
- Progetto di Variante depositato prot.n.18858 del 29/10/1998
- Concessione Edilizia n.43 del 21/12/1999 per varianti in corso d'opera
- Autorizzazione di Allaccio in fogna Comunale prot.n.17985 del 04/11/2000

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.

Il bene oggetto di stima è vincolato alla sua destinazione d'uso di deposito come da Atto d'Obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Valente, di Palestrina, del 19 dicembre 1995 rep.n.67297/17956, trascritto il 29 dicembre 1995 al n. 27873. Nella planimetria autorizzata non sono evidenti i depositi/cantine collocati attualmente sotto il giardino pensile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In fase di sopralluogo non è stato possibile entrare in possesso del regolamento condominiale

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, 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. I beni oggetto di stima sono stati suddivisi per lotti relativamente alla loro localizzazione (Comune di Poli o Zagarolo) e alla possibilità, o meno, di essere posti in vendita separatamente.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via Roma snc

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 133, Sub. 1-2-3-4-5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 214.000,00

Per identificare il valore di stima del LOTTO 1 si è proceduto alla determinazione del Valore di Trasformazione. Il Valore di Trasformazione di un fabbricato in corso di costruzione è dato dalla differenza tra il più probabile Valore di Mercato del fabbricato edificato o ristrutturato, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste, ed il suo Costo di Produzione (o di Ristrutturazione). Affinché il Valore di Trasformazione dell'immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso. È "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione/Ristrutturazione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che vengano inseriti gli "oneri di finanziamento", ovvero quello che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali dal margine operativo lordo dato dai ricavi di vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti il Costo di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione) nonché gli oneri finanziari.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono spese di ristrutturazione, spese di progettazione e di direzione lavori, oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi rappresentano flussi rispettivamente in uscita ed in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione. È, pertanto, necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione della stima, mediante un'operazione di attualizzazione con l'applicazione di opportuni saggi finanziari.

Il Valore di stima del LOTTO 1 sarà quindi riassunto dalla seguente espressione:

$$V_{stima} = R_i \times (1 - U_p) - (KC + KPR + KOF)$$

IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO

Per l'applicazione del metodo estimativo sopra citato è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si potrà realizzare, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (R_i) dell'ordinario imprenditore:

- Ristrutturazione e completamento dell'intero fabbricato esistente (292 mq superficie convenzionale) a destinazione residenziale individuando n.4 unità immobiliari distinte come definito da progetto autorizzato (per semplificare il calcolo si sono considerate n.4 unità immobiliari da 73 mq ciascuna);
- 24 mesi (2 anni) Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia ipotizzato a partire dalla data di inizio lavori compreso l'iter di progettazione e pratica edilizia SCIA.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO (P, R_i)

Per l'identificazione del valore di mercato del Fabbricato completamente ristrutturato, sono state svolte opportune indagini indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- 1) valori OMI:** relativi all'area centrale del Comune di Poli;
- 2) Offerte di vendita di immobili residenziali di nuova costruzione:** relative alla zona limitrofa di Zagarolo in quanto nella zona di Poli non è stato possibile individuare offerte di nuovi fabbricati a destinazione residenziale.

1) Valori OMI

Periodo di verifica: Anno 2022 – semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Poli

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Tipologia: Ville e villini
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato: min. 750 €/mq – max 1100 €/mq

2) Offerte di vendita di immobili residenziali di nuova costruzione

Si sono individuate le seguenti offerte di vendita (indagine di mercato sul sito www.immobiliare.it):

- 1) Zagarolo centro, viale Ungheria, nuova costruzione, 80 mq, € 148.000, 1850 €/mq (Mediazione Casa)
- 2) Zagarolo centro, via Colle Lungo, nuova costruzione, 75 mq, € 185.000, 2466 €/mq (Linea Case)
- 3) Zagarolo centro, via Colle Lungo, nuova costruzione, 70 mq, € 210.000, 3000 €/mq (Immobilemme Srl)
- 4) Zagarolo centro, via Vittorio De Sica, costruzione ristrutturata, 75 mq, € 135.000, 1800 €/mq (Effe Immobiliare)
- 5) Galliciano nel Lazio, via delle Nazioni Unite, nuova costruzione, 100 mq, € 165.000, 1650 €/mq (Effe Immobiliare)
- 6) Palestrina centro, via Prenestina nuova, nuova costruzione, 80 mq, € 159.000, 1987 €/mq (Immobilemme Srl)

La media dei valori al mq degli immobili sopra riportati è **2100 €/mq**

Elaborati i dati di mercato e considerando il bene oggetto di stima come una futura nuova costruzione localizzata in zona molto centrale e ben collegata a tutti i servizi del centro storico di Poli, si ritiene di attribuire il prezzo medio unitario (P) di 2000 €/mq, e quindi il probabile valore del Complesso edilizio trasformato sarà:

Ri: $2000 \text{ €/mq} \times 292 \text{ mq} = 584.000,00 \text{ €}$ (equivalente a 146.000 €/unità immobiliare)

DETERMINAZIONE DEI COSTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE (KC, KPR, KOF)

I costi di trasformazione da prendere in considerazione nella situazione specifica del Bene oggetto di stima già realizzato in tutte le sue parti necessarie ed essenziali, saranno di seguito sinteticamente riportati:

-KC: costi di costruzione per la ristrutturazione completa del fabbricato consistenti nel completamento delle seguenti lavorazioni: fornitura e posa di impianti (idraulici, elettrici, riscaldamento, illuminazione, gas), posa di sottofondo, posa di pavimentazioni (interne ed esterne) e rivestimenti, posa di intonaci e tinteggiature, fornitura e posa di infissi esterni ed interni, forniture e posa di sanitari e accessori per bagni. Il costo rappresentativo di una ristrutturazione straordinaria comprese le forniture di qualità standard nella zona della provincia di Roma è di: $900 \text{ €/mq} \times 292 \text{ mq} = 262.800,00 \text{ €}$

-KPR: Oneri professionali consistenti in progettazione, direzione lavori, sicurezza e pratiche edilizie (SCIA). Tali oneri rappresentano il 10% dei costi di completamento (KC) per un totale di: 26.280,00 €

-KOF: Oneri finanziari quali prestiti o mutui che l'imprenditore deve richiedere per eseguire la ristrutturazione. Tali oneri si ipotizzano nel 5% del 75% dei costi complessivi di 289.080,00 € ovvero 10.840,00 €

UTILE LORDO DELL'IMPRENDITORE E SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (Up)

Up = Utile lordo dell'imprenditore (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle

operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al 12% sui Ricavi (Ri) in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore di stima del LOTTO 1 (Vstima) è di seguito riportato:

$$Vstima = 584.000 \times 0,88 - (262.800 + 26.280 + 10.840) = 214.000,00 \text{ €}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Poli (RM) - Via Roma snc	292,07 mq	733,00 €/mq	€ 214.087,31	100,00%	€ 214.087,31
				Valore di stima:	€ 214.000,00

Valore di stima: € 214.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 193.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via delle conce snc

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 751, Sub. 1-2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 89.000,00

Per identificare il valore di stima del LOTTO 2 si è proceduto alla determinazione del Valore di Trasformazione.

Il Valore di Trasformazione di un fabbricato in corso di costruzione è dato dalla differenza tra il più probabile Valore di Mercato del fabbricato edificato o ristrutturato, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste, ed il suo Costo di Produzione (o di Ristrutturazione). Affinché il Valore di Trasformazione dell'immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso. E' "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo Identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterrrebbe per produrlo.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione/Ristrutturazione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che vengano inseriti gli "oneri di finanziamento", ovvero quello che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali dal margine operativo lordo dato dai ricavi di vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti il Costo di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione) nonché gli



oneri finanziari.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono spese di ristrutturazione, spese di progettazione e di direzione lavori, oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi rappresentano flussi rispettivamente in uscita ed in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione. E', pertanto, necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione della stima, mediante un'operazione di attualizzazione con l'applicazione di opportuni saggi finanziari.

Il Valore di stima del LOTTO 1 sarà quindi riassunto dalla seguente espressione:

$$V_{stima} = R_i \times (1 - U_p) - (K_C + K_{PR} + K_{OF})$$



IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO

Per l'applicazione del metodo estimativo sopra citato e' necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si potrà realizzare, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (Ri) dell'ordinario imprenditore:

-Ristrutturazione e completamento dell'intero fabbricato esistente (224 mq superficie convenzionale) a destinazione commerciale;

-24 mesi (2 anni) Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia ipotizzato a partire dalla data di inizio lavori compreso l'iter di progettazione e pratica edilizia SCIA per lavori eseguiti in difformità dal progetto autorizzato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO (P, Ri)

Per l'identificazione del valore di mercato del Fabbricato completamente ristrutturato, sono state svolte opportune indagini indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- 1) **valori OMI:** relativi all'area del Comune di Poli;
- 2) **Offerte di vendita di immobili ad uso commerciale;**

1) Valori OMI

le ricerche sono state effettuate in comuni limitrofi in quanto nel Comune di Poli non è stato possibile reperire alcun valore:

1) Zona: suburbana Corcolle/San Vittorino

tipologia: Negozio

valore di mercato: min.950 €/mq max.1400 €/mq

2) Zona: semicentrale Palestrina

tipologia: Negozio

valore di mercato: min.1150 €/mq max.1700 €/mq

3) Zona: centrale Genazzano

tipologia: Negozio

valore di mercato: min.850 €/mq max.1250 €/mq

4) Zona: centrale Cave

tipologia: Negozio

valore di mercato: min.850 €/mq max.1250 €/mq

5) Zona: centrale Bellegra

tipologia: Negozio

valore di mercato: min.800 €/mq max.1150 €/mq

effettuando una media fra i valori OMI individuati si ottiene: **1135 €/mq**

2) Offerte di vendita di immobili ad uso commerciale

Si sono individuate le seguenti offerte di vendita (indagine di mercato sul sito www.immobiliare.it):



- 1) Palestrina centro, via Giovanni XXIII, negozio, 240 mq, € 180.000, 750 €/mq (Immobilemme Srl)
- 2) San Cesareo centro, viale dei Cedri, negozio, 200 mq, € 145.000, 725 €/mq (Lepa Immobiliare)
- 3) Castel Madama centro, vicolo del Borgo, negozio, 250 mq, € 300.000, 1200 €/mq (Privato)
- 4) Tivoli/Villa Adriana, via Venezia Tridentina, negozio, 210 mq, € 199.000, 947 €/mq (Effe Immobiliare)
- 5) Tivoli, Strada Paterno, negozio, 200 mq, € 260.000, 1300 €/mq (Effe Immobiliare)
- 6) Villanova centro, via Cesare Battisti, negozio, 220 mq, € 149.000, 677 €/mq (Immobilemme Srl)

La media dei valori al mq degli immobili sopra riportati è **933 €/mq**

Elaborati i dati di mercato e considerando il bene oggetto di stima come un fabbricato di nuova costruzione ad uso commerciale localizzato in zona agricola limitrofe al centro abitato di Poli, si ritiene di attribuire il prezzo medio unitario (P) di 620 €/mq, e quindi il probabile valore del Complesso edilizio trasformato sarà:

Ri: 1034 €/mq x 224 mq = 232.000,00 €

DETERMINAZIONE DEI COSTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE (KC, KPR, KOF)

I costi di trasformazione da prendere in considerazione nella situazione specifica del Bene oggetto di stima già realizzato in tutte le sue parti necessarie ed essenziali, saranno di seguito sinteticamente riportati:

-KC: costi di costruzione per la ristrutturazione completa del fabbricato a destinazione commerciale consistenti nel completamento delle seguenti lavorazioni: fornitura e posa di impianti (idraulici, elettrici, riscaldamento, illuminazione, gas), posa di sottofondo, posa di pavimentazioni (interne ed esterne) e rivestimenti, posa di intonaci e tinteggiature, fornitura e posa di infissi esterni ed interni, forniture e posa di sanitari e accessori per bagni. Il costo rappresentativo di una ristrutturazione straordinaria comprese le forniture di qualità standard nella zona della provincia di Roma è di: 450 €/mq x 224 mq = 100.800,00 €

-KPR: Oneri professionali consistenti in progettazione, direzione lavori, sicurezza e pratiche edilizie (SCIA). Tali oneri rappresentano il 10% dei costi di completamento (KC) per un totale di: 10.080,00 €

-KOF: Oneri finanziari quali prestiti o mutui che l'imprenditore deve richiedere per eseguire la ristrutturazione. Tali oneri si ipotizzano nel 5% del 75% dei costi complessivi di 110.880,00 € ovvero 4.158,00 €

UTILE LORDO DELL'IMPRENDITORE E SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (Up)

Up = Utile lordo dell'imprenditore (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al 12% sui Ricavi (Ri) in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore di stima del LOTTO 2 (Vstima) è di seguito riportato:

Vstima = 232.000 x 0,88 - (100.800 + 10.080 + 4.158) = 89.000,00 € ovvero 398 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Poli (RM) - Via delle conce snc	224,08 mq	398,00 €/mq	€ 89.183,84	100,00%	€ 89.183,84
				Valore di stima:	€ 89.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 89.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

Dati catastali

Categoria: C 6 - Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse (Tipologia edilizia: Autorimesse)

Foglio / Particella / Subalterno: Fg.53 / Part.1300 / Sub.22

Stato conservativo: Normale

Superficie catastale (m2): 10,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C)

Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C 6 (Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse) è "Autorimesse" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti, in zona limitrofa, nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Carsoli (AQ)

Zona OMI: R1/Extraurbana/FRAZIONI COLLI DI MONTEBOVE, MONTESABINESE, PIETRASECCA, POGGIO CINOLFO... - 32,98Km di distanza dal fabbricato

Tipologia edilizia OMI: Autorimesse

Stato conservativo: Buono

Destinazione: posto auto

Valore OMI Min (€/m2): 110,00

Valore OMI Max (€/m2): 150,00

Valore normale unitario

Valore normale unitario = (Max + Min) / 2 = (150,00 + 110,00) / 2 = 130,00 €/m2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1. Coefficiente categoria 1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Valore nor. unit. 130,00 x 1,00 = 130,00 corretto (€/m2)

Valore normale

Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale Valore normale (€) 130,00 x 10,00 = € 1.300,00

Da una indagine di mercato presso il principale sito di compravendita immobiliare (www.immobiliare.it) è stato possibile verificare che i box auto a Zagarolo e nelle zone limitrofe sono valutati circa 450 €/mq. Il bene oggetto di stima non ha le caratteristiche di un box in quanto solo posto auto coperto ma l'autorimessa, di proprietà condominiale, complessivamente si presenta in buono stato conservativo e fornita di impianto elettrico e cancello con apertura automatica. Tali caratteristiche possono contribuire ad aumentare il valore del bene ad almeno 225€/mq portando la stima complessiva a: 225 x 10 = 2250 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano seminterrato	10,00 mq	225,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 2.250,00

Valore di stima: € 2.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 2.000,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 23, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.443,00

Per la stima del bene, non essendoci valutazioni OMI di riferimento per l'area di Zagarolo e limitrofe, si è proceduto ad una indagine di mercato presso i principali siti di compravendita immobiliare (www.immobiliare.it - www.idealista.it) di cui si riporta un riscontro:

- 1) Zagarolo centro, Viale Ungheria, 5000€/15mq = 333€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 2) Zagarolo centro, via del Garofalo, 7500€/25mq = 300€/mq (AF Servizi Immobiliari)

- 3) Zagarolo centro, vicolo Caporale, 15000€/52mq = 288€/mq (AF Servizi Immobiliari)
 4) Zagarolo centro, via antico Cabio, 19000€/70mq = 271€/mq (AF Servizi Immobiliari)
 5) Zagarolo periferia, via valle del Formale, 1500€/4mq =375€/mq (privato)

Il prezzo medio di riferimento per questa zona è **313€/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano seminterrato	11,00 mq	313,00 €/mq	€ 3.443,00	100,00%	€ 3.443,00
				Valore di stima:	€ 3.443,00

Valore di stima: € 3.443,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino pareti in muratura intonacata e tinteggiata	1200,00	€
fornitura e posa di piccola finestra di areazione nell'intercapedine	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.600,00

LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 504, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Dati catastali

Categoria: C 6 - Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse (Tipologia edilizia: Autorimesse)

Foglio / Particella / Subalterno: Fg.53 / Part.1300 / Sub.504

Stato conservativo: buono

Superficie catastale (m2): 15,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C)

Zona OMI: D1/Periferica/COLLE BARCO

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C 6 (Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse) è "Autorimesse" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti, in zona limitrofa, nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Palestrina (RM)

Zona OMI: Semicentrale/semiperiferica

Tipologia edilizia OMI: Autorimesse

Stato conservativo: Buono
Destinazione: box auto
Valore OMI Min (€/m2): 650,00
Valore OMI Max (€/m2): 950,00

Valore normale unitario

Valore normale unitario = (Max + Min) / 2 = (950,00 + 650,00) / 2 = 800,00 €/m2

Valore normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1. Coefficiente categoria 1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Valore nor. unit. 800,00 x 1,00 = 800,00 corretto (€/m2)

Valore normale

Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale Valore normale (€) 800,00 x 15,00 = 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano seminterrato	15,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 10.800,00

LOTTO 6

Bene N° 6 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano S

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.443,00

Per la stima del bene, non essendoci valutazioni OMI di riferimento per l'area di Zagarolo e limitrofe, si è proceduto ad una indagine di mercato presso i principali siti di compravendita immobiliare (www.immobiliare.it - www.idealista.it) di cui si riporta un riscontro:

- 1) Zagarolo centro, Viale Ungheria, 5000€/15mq = 333€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 2) Zagarolo centro, via del Garofalo, 7500€/25mq = 300€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 3) Zagarolo centro, vicolo Caporale, 15000€/52mq = 288€/mq (AF Servizi Immobiliari)

4) Zagarolo centro, via antico Cabio, 19000€/70mq = 271€/mq (AF Servizi Immobiliari)

5) Zagarolo periferia, via valle del Formale, 1500€/4mq =375€/mq (privato)

Il prezzo medio di riferimento per questa zona è **313€/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano seminterrato	11,00 mq	313,00 €/mq	€ 3.443,00	100,00%	€ 3.443,00
				Valore di stima:	€ 3.443,00

Valore di stima: € 3.443,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 3.100,00

LOTTO 7

Bene N° 7 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano S

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.130,00

Per la stima del bene, non essendoci valutazioni OMI di riferimento per l'area di Zagarolo e limitrofe, si è proceduto ad una indagine di mercato presso i principali siti di compravendita immobiliare (www.immobiliare.it - www.idealista.it) di cui si riporta un riscontro:

- 1) Zagarolo centro, Viale Ungheria, 5000€/15mq = 333€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 2) Zagarolo centro, via del Garofalo, 7500€/25mq = 300€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 3) Zagarolo centro, vicolo Caporale, 15000€/52mq = 288€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 4) Zagarolo centro, via antico Cabio, 19000€/70mq = 271€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 5) Zagarolo periferia, via valle del Formale, 1500€/4mq =375€/mq (privato)

Il prezzo medio di riferimento per questa zona è **313€/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Deposito Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano seminterrato	10,00 mq	313,00 €/mq	€ 3.130,00	100,00%	€ 3.130,00
				Valore di stima:	€ 3.130,00

Valore di stima: € 3.130,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 2.800,00

LOTTO 8

Bene N° 8 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano S

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.130,00

Per la stima del bene, non essendoci valutazioni OMI di riferimento per l'area di Zagarolo e limitrofe, si è proceduto ad una indagine di mercato presso i principali siti di compravendita immobiliare (www.immobiliare.it - www.idealista.it) di cui si riporta un riscontro:

- 1) Zagarolo centro, Viale Ungheria, 5000€/15mq = 333€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 2) Zagarolo centro, via del Garofalo, 7500€/25mq = 300€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 3) Zagarolo centro, vicolo Caporale, 15000€/52mq = 288€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 4) Zagarolo centro, via antico Cabio, 19000€/70mq = 271€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 5) Zagarolo periferia, via valle del Formale, 1500€/4mq = 375€/mq (privato)

Il prezzo medio di riferimento per questa zona è **313€/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Deposito Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano seminterrato	10,00 mq	313,00 €/mq	€ 3.130,00	100,00%	€ 3.130,00
Valore di stima:					€ 3.130,00

Valore di stima: € 3.130,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 2.800,00

LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 9 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano S

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.130,00

Per la stima del bene, non essendoci valutazioni OMI di riferimento per l'area di Zagarolo e limitrofe, si è proceduto ad una indagine di mercato presso i principali siti di compravendita immobiliare (www.immobiliare.it - www.idealista.it) di cui si riporta un riscontro:

- 1) Zagarolo centro, Viale Ungheria, 5000€/15mq = 333€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 2) Zagarolo centro, via del Garofalo, 7500€/25mq = 300€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 3) Zagarolo centro, vicolo Caporale, 15000€/52mq = 288€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 4) Zagarolo centro, via antico Cabio, 19000€/70mq = 271€/mq (AF Servizi Immobiliari)
- 5) Zagarolo periferia, via valle del Formale, 1500€/4mq = 375€/mq (privato)

Il prezzo medio di riferimento per questa zona è **313€/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Deposito Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano seminterrato	10,00 mq	313,00 €/mq	€ 3.130,00	100,00%	€ 3.130,00
				Valore di stima:	€ 3.130,00

Valore di stima: € 3.130,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 2.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 10/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucarini Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via Roma snc**

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione localizzato nelle immediate vicinanze del centro storico di Poli (Rm) lungo Via Roma. Il Fabbricato, oggetto di una ristrutturazione per demolizione di un edificio esistente e ricostruzione di uno nuovo con medesima volumetria, risulta in stato di abbandono dal 2016 e si presenta complessivamente in mediocre stato conservativo. In particolare, il fabbricato si presenta al "grezzo" privo di qualsiasi finitura e impianti, con struttura portante (intelaiatura in CLS armato), tamponature (intonaco grezzo) e copertura (manto di copertura in laterizi) realizzati mentre internamente sono realizzati al grezzo solo i muri di divisione dei vari ambienti e i collegamenti verticali. Da progetto, depositato presso il Comune di Poli, risulta un fabbricato di tipo residenziale composto da n.4 unità immobiliari indipendenti su tre livelli (piano interrato, terra, primo).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 133, Sub. 1-2-3-4-5, Categoria A4**

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

Prezzo base d'asta: € 193.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Poli (RM) - Via delle conce snc**

Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione localizzato nelle vicinanze del centro storico di Poli (Rm) lungo via delle conce in zona prevalentemente agricola e boschiva. Il Fabbricato, realizzato nei primi anni 60 con regolare autorizzazione edilizia e destinazione d'uso a Mattatoio Comunale, nel tempo ha variato la destinazione d'uso in attività commerciale. Attualmente, pur essendo in evidente stato di abbandono, il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato conservativo. In particolare il fabbricato, con annessa corte esclusiva, si presenta al "grezzo" e privo di qualsiasi finitura e impianti, con due piani fuori terra, con struttura portante (intelaiatura in CLS armato), tamponature (intonaco) e copertura (manto di copertura in laterizi) mentre sono del tutto assenti le divisioni interne. Al momento del sopralluogo la corte esclusiva, delimitata da una rete metallica si presenta occupata parzialmente da rovi e vegetazione incolta.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 751, Sub. 1-2, Categoria F3**

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

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano S1**

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un posto auto localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 22, Categoria C6**

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

Prezzo base d'asta: € 2.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano S1**
Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 23, Categoria C2**

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

Prezzo base d'asta: € 1.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano S1**
Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un box auto localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi parzialmente a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 504, Categoria C6**

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

Prezzo base d'asta: € 10.800,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano S**
Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 7, Categoria C2**

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

Prezzo base d'asta: € 3.100,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano S**

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 8, Categoria C2**

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

Prezzo base d'asta: € 2.800,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano S**

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 9, Categoria C2**

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

Prezzo base d'asta: € 2.800,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9 - Deposito ubicato a Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano S**

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 53, Part. 1300, Sub. 10, Categoria C2**

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

Prezzo base d'asta: € 2.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 503/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Poli (RM) - Via Roma snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	-1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 133, Sub. 1-2-3-4-5, Categoria A4	Superficie	292,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in mediocre stato conservativo, in corso di costruzione, privo di finiture interne ed esterne e privo di adeguata recinzione di cantiere. La copertura in coppi laterizi sembra essere in buono stato.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione localizzato nelle immediate vicinanze del centro storico di Poli (Rm) lungo Via Roma. Il Fabbricato, oggetto di una ristrutturazione per demolizione di un edificio esistente e ricostruzione di uno nuovo con medesima volumetria, risulta in stato di abbandono dal 2016 e si presenta complessivamente in mediocre stato conservativo. In particolare il fabbricato si presenta al "grezzo" privo di qualsiasi finitura e impianti, con struttura portante (intelaiatura in CLS armato), tamponature (intonaco grezzo) e copertura (manto di copertura in laterizi) realizzati mentre internamente sono realizzati al grezzo solo i muri di divisione dei vari ambienti e i collegamenti verticali. Da progetto, depositato presso il Comune di Poli, risulta un fabbricato di tipo residenziale composto da n.4 unità immobiliari indipendenti su tre livelli (piano interrato, terra, primo).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Poli (RM) - Via delle conce snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 751, Sub. 1-2, Categoria F3	Superficie	224,08 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima, pur essendo in costruzione e prevalentemente in stato di abbandono, si presenta in buono stato conservativo, con pareti intonacate (interne/esterne) e manto di copertura in laterizi apparentemente in buono stato di conservazione. Complessivamente il fabbricato non presenta evidenti segni di infiltrazioni meteoriche ne di cedimenti strutturali.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un fabbricato in corso di costruzione localizzato nelle vicinanze del centro storico di Poli (Rm) lungo via delle conce in zona prevalentemente agricola e boschiva. Il Fabbricato, realizzato nei primi anni 60 con regolare autorizzazione edilizia e destinazione d'uso a Mattatoio Comunale, nel tempo ha variato la destinazione d'uso in attività commerciale. Attualmente, pur essendo in evidente stato di abbandono, il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato conservativo. In particolare il fabbricato, con annessa corte esclusiva, si presenta al "grezzo" e privo di qualsiasi finitura e impianti, con due piani fuori terra, con struttura portante (intelaiatura in CLS armato), tamponature (intonaco) e copertura (manto di copertura in laterizi) mentre sono del tutto assenti le divisioni interne. Al momento del sopralluogo la corte esclusiva, delimitata da una rete metallica si presenta occupata parzialmente da rovi e vegetazione incolta.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno P, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un posto auto localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.600,00

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno Q, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 23, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.800,00

Bene N° 5 - Posto auto	
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno U, piano seminterrato

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 504, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un box auto localizzato al secondo piano seminterrato dedicato ad autorimessa e depositi parzialmente a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.100,00

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno C, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.800,00

Bene N° 7 - Deposito			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno D, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune		

	con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.800,00

Bene N° 8 - Deposito			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno E, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.800,00

Bene N° 9 - Deposito			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Valle del Formale 16/L, interno F, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1300, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ad uso residenziale, e due piani seminterrati, ad uso cantine/garage, sito in località "Colle Barco" via Valle del Formale 16/L a Zagarolo (Rm) nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da strada privata con forte pendenza e in comune con altri fabbricati residenziali. Nello specifico, il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito localizzato al primo piano seminterrato (piano terra catastale) dedicato ad ingresso pedonale al fabbricato e depositi a servizio esclusivo delle residenze poste ai piani superiori come stabilito da Atto d'obbligo con il Comune di Zagarolo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it