

Arch. Ida Ciamarone  
Via dei Cementieri, 22  
00012 Guidonia Montecelio (RM)  
[E-mail: ida.ciamarone@gmail.com](mailto:ida.ciamarone@gmail.com)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 55/2015 R.G.E.**

**GIUDICE**

**DOTT.SSA ADRIANA MAZZACANE**

**Udienza 16/04/2018 ore 10.30**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promosso da:**

[REDACTED]

**contro:**

[REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA E QUESTITI

Con provvedimento dell'intestato Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Adriana Mazzacane, nominava la sottoscritta Architetto Ida Ciamarone, iscritta all'albo dell'Ordine professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Roma al n° 17364, con studio in Guidonia Montecelio, Via dei Cementieri 22, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione promosso:

- [redacted] con sede in [redacted], in qualità di creditore procedente, rappresentato dall'avvocato [redacted] con studio in [redacted];
- [redacted] procuratore [redacted], in qualità di creditore intervenuto;
- [redacted], con sede in [redacted], in qualità di creditore intervenuto, rappresentato dall'avvocato [redacted];
- [redacted] con sede [redacted] in qualità di creditore intervenuto, rappresentato dall'avvocato [redacted];
- da [redacted], procuratore speciale [redacted], in qualità di creditore intervenuto;

nei confronti del:

- Sig. [redacted];

Il giudice fissava l'udienza del 25/09/2017 per la convocazione ed il giuramento, lo scrivente avrebbe poi prestato giuramento il 29/09/2017.

Il procedimento di cui alla presente riguarda la vendita di 16 immobili in parte fabbricati, in parte terreni, pignorati in danno del Sig. [redacted] in qualità di proprietario di un terzo dell'intera quota.

Nel pignoramento agli atti, gli immobili sono descritti come di seguito:

- Comune di Bellegra, appartamento int. 4 al piano 3° avente accesso da V. Roma n. 9 e censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 392, subalterno 7, categoria A/2, vani 6;
- Comune di Bellegra, locale autorimessa piano terra avente accesso da V. Roma n. 11 e censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 392, subalterno 3, categoria C/6, mq 35;
- Comune di Bellegra, terreno agricolo di mq 3.620 distinto al N.C.T. al foglio 18, particella 400;
- Comune di Bellegra, terreno agricolo di mq 4.970 distinto al N.C.T. al foglio 18, particella 401;
- Comune di Bellegra, terreno agricolo di mq 3.245 distinto al N.C.T. al foglio 18, particella 675;

- Comune di Olevano Romano, abitazione posta sui piani S1, terra e 1° avente accesso da S.P. Bellegra-Ponte Orsini s.n.c. e censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 439, subalterno 1, categoria A/4, vani 3,5;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 3.910 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 96;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 1.690 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 97;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 790 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 106;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 6.596 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 151;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 1.190 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 152;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 330 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 301;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 750 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 345;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 550 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 349;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 95 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 355;
- Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 540 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 356.

All'udienza del 25/09/2017 l'Ill.mo Giudice poneva i seguenti quesiti:

1. Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
2. Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
3. Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
4. Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
5. Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;
6. Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
7. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

8. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
9. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
10. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
11. in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
12. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. Nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;
15. Rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali

esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Inoltre dispone che l'Esperto:

- a. Terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni;
- b. Esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione;
- c. Che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

## **2. OPERAZIONI PRELIMINARI**

Nel giorno 29/09/2017:

- La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli;
- La sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/10/2017 alle ore 09.00 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli, Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- Alla sottoscritta veniva concesso l'acconto pari ad €. 400,00 (Quattrocento/00), versati dal creditore precedente;
- Alla sottoscritta veniva ordinato il deposito dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 30 giorni rispetto dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, fissata dal Giudice in data 16/04/2018 alle ore 10.00;
- La sottoscritta richiedeva in data 07/03/2018 una proroga di 30 giorni del termine di consegna dell'elaborato peritale.

## **3. OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI**

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte:

- Il giorno 16/10/2017, il sottoscritto CTU si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per esaminare ed acquisire una copia della documentazione prodotta nel fascicolo;
- Il giorno 13/11/2017, il sottoscritto CTU trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata alla polizia Municipale di Bellegra ed Olevano Romano la richiesta di verifica dell'esistenza di Cessione Fabbricato

per eventuali contratti di locazione, le risposte perverranno rispettivamente il 15/11/2017 ed il 16/02/2018;

- Il giorno 13/11/2017, il sottoscritto CTU trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata ai competenti uffici del Comune di Bellegra ed Olevano Romano le richieste di Visura atti, Certificato di destinazione Urbanistica e verifica esistenza censi, livelli ed usi civici all'Ufficio Tecnico;
- Il giorno 15/11/2017, il sottoscritto CTU trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata ai competenti uffici del Comune di Roma la richiesta certificato di residenza e di Stato Civile per estratto matrimoniale patrimoniale dell'esecutato che perverrà il giorno successivo;
- Il giorno 17/11/2017, il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio dell'agenzia delle entrate di Palestrina a mezzo posta elettronica certificata copia degli atti di provenienza di parte degli immobili pignorati, i documenti perverranno in data 09/01/2018;
- Il giorno 21/11/2017, il sottoscritto CTU recuperava visure, la planimetrie, l'estratto degli immobili in oggetto;
- Il giorno 23/11/2017, il sottoscritto CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli Terme (RM), per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di procedura;
- Il giorno 29/11/2017, il sottoscritto CTU richiedeva e ritirava presso la cancelleria civile del Tribunale di Tivoli, copia della sentenza tramite cui al debitore pervenivano parte degli immobili pignorati;
- I giorni 07/12/2017 e 15/12/2017, il sottoscritto CTU ritirava presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bellegra ed Olevano Romano (RM) la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente procedura;
- Il giorno 12/12/2017, il sottoscritto CTU effettuava il primo tentativo di accesso presso gli immobili, tentativo non andato a buon fine a causa dell'assenza del debitore;
- Il giorno 14/03/2018, il sottoscritto CTU effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura congiuntamente al Custode nominato.

#### **4. DENOMINAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEFINIZIONE DEI LOTTI**

Per maggiore chiarezza ai fini di una più semplice individuazione, i beni oggetto della presente procedura si individueranno con i numeri da 1 a 16, come di seguito:

- IMMOBILE 1: Comune di Bellegra, appartamento int. 4 al piano 3° avente accesso da V. Roma n. 9 e censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 392, subalterno 7, categoria A/2, vani 6;
- IMMOBILE 2: Comune di Bellegra, locale autorimessa piano terra avente accesso da V. Roma n. 11 e censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 392, subalterno 3, categoria C/6, mq 35;
- IMMOBILE 3: Comune di Bellegra, terreno agricolo di mq 3.620 distinto al N.C.T. al foglio 18, particella 400;

- IMMOBILE 4: Comune di Bellegra, terreno agricolo di mq 4.970 distinto al N.C.T. al foglio 18, particella 401;
- IMMOBILE 5: Comune di Bellegra, terreno agricolo di mq 3.245 distinto al N.C.T. al foglio 18, particella 675 (ex 405);
- IMMOBILE 6: Comune di Olevano Romano, abitazione posta sui piani S1, terra e 1° avente accesso da S.P. Bellegra-Ponte Orsini s.n.c. e censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 439 (ex 98), subalterno 1, categoria A/4, vani 3,5;
- IMMOBILE 7: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 3.910 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 96;
- IMMOBILE 8: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 1.690 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 97;
- IMMOBILE 9: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 790 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 106;
- IMMOBILE 10: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 6.596 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 151;
- IMMOBILE 11: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 1.190 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 152;
- IMMOBILE 12: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 330 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 301;
- IMMOBILE 13: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 750 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 345;
- IMMOBILE 14: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 550 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 349;
- IMMOBILE 15: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 95 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 355;
- IMMOBILE 16: Comune di Olevano Romano, terreno agricolo di mq 540 distinto al N.C.T. al foglio 2, particella 356;

.....

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **SETTE LOTTI** così identificati:

- **LOTTO N. 1: IMMOBILE 1, appartamento;**
- **LOTTO N. 2: IMMOBILE 2, garage;**
- **LOTTO N. 3: IMMOBILI 6, 3, 4, 7, 8, 12 e 14 abitazione con cantina e terreni agricoli circostanti;**

- LOTTO N. 4: IMMOBILE 5, terreno agricolo “uliveto”;
- LOTTO N. 5: IMMOBILI 9, 11, 15 e 16, terreni agricoli “vigneto”;
- LOTTO N. 6: IMMOBILE 10, terreno agricolo “noceto”;
- LOTTO N. 7: IMMOBILE 13, terreno agricolo “uliveto”.

## 5. RISOSTE AI QUESITI

1. *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze.*

A seguito della suddetta verifica, si conferma la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c.

2. *Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato.*

Gli atti di provenienza sono stati reperiti ed allegati alla presente (vedi allegati). Si tratta di due dichiarazioni di successione ed una sentenza di usucapione emessa dal Pretore di Palestrina che definiscono le proprietà dei beni, come di seguito:

- a) Sentenza emessa dal Pretore di Palestrina in data 03/07/1997, trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 il 22/07/1997 al n. 15904 a favore di [REDACTED] con la quale gli stessi sono dichiarati proprietari esclusivi, ognuno per 1/3 della piena proprietà, per intervenuta usucapione dei seguenti beni: IMMOBILI 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;
- b) Dichiarazione di Successione n. 60, volume 414 del Sig. [REDACTED], depositata presso l'Ufficio del Registro di Palestrina il 29/05/1996, a favore del [REDACTED]. La successione riguarda gli IMMOBILI 1 e 2 detenuti da [REDACTED] rispettivamente per 1/2 e 1/1 della piena proprietà. Gli IMMOBILE 1 e 2 vengono trasmessi a [REDACTED] per 1/3 delle quote detenute e a [REDACTED] ad ognuno per 2/9 delle quote detenute;
- c) Dichiarazione di Successione n. 28, volume 425 della Sig.ra [REDACTED] depositata presso l'Ufficio del Registro di Palestrina il 10/07/1998, a favore dei figli [REDACTED]. La successione riguarda gli IMMOBILI 1 e 2, oltre maggior consistenza, detenuti da [REDACTED] rispettivamente per 2/3 e 1/3 della piena proprietà. Gli IMMOBILE 1 e 2 vengono trasmessi a [REDACTED] ad ognuno per 1/3 delle quote detenute. Tale ultimo passaggio definirà [REDACTED] quali proprietari esclusivi, ognuno per 1/3 della piena proprietà, degli IMMOBILI 1 e 2.

Ricapitolando quindi, i titoli di proprietà sopra descritti definisco i signori [redacted], nato a [redacted] con c.f. [redacted], nata a [redacted] con c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] con c.f. [redacted] proprietari, ognuno per 1/3 della piena proprietà, di tutti gli immobili interessati dalla presente procedura.

3. *Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*

In riferimento al regime patrimoniale matrimoniale del debitore, in data 16/11/2017 l'Ufficio Anagrafe del Municipio IV della Città di Roma certifica che il Sig. [redacted] celibe (vedi allegati).

4. *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari.*

In virtù degli atti descritti al punto 2, il [redacted], risulta proprietario per la quota di 1/3 di tutti i beni oggetto della presente procedura, in comproprietà con [redacted] [redacted] che detengono i restanti 2/3, ognuna per la quota di 1/3.

Inoltre, sulla base dei documenti in atti, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a nome del debitore, riportate sul certificato notarile rilasciato dal Dott.ssa Maria Antonietta Cavallo, Notaio in Roma:

- **Formalità 4404 del 30/07/2014** a favore della [redacted] e a carico del Sig. [redacted] di €. 600.000,00 (di cui €. 463.217,76 sorte ipoteca giudiziale), nascente da decreto ingiuntivo, Tribunale di Roma, in data 13/05/2014 rep. n. 18478/2014, gravante per la quota di 1/3 sugli immobili oggetto della presente procedura.
- **Formalità 3629 del 16/02/2015**, portante pignoramento a favore della [redacted] e a carico del Sig. [redacted] notificato in data 16/01/2015, Tribunale Civile di Roma, rep. 819/2015 .

5. Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Il diritto pignorato risulta essere corrispondente al diritto di cui l'esecutato è titolare.

I dati identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali relativi al bene di cui gli esecutati sono titolari, riscontrati presso gli Uffici Catastali e sono:

IMM.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Reddito Dominicale	Piano
1	16	392	7	A/2	1	6 vani	114 mq	€ 464,81	-	P3
2	16	392	3	C/6	4	35 mq	35 mq	€ 37,96	-	PT
3	18	400	-	SEMINATIVO ARBORATO	3	-	3.620 mq	-	€ 13,09	-
4	18	401	-	VIGNETO	3	-	4.970 mq	-	€ 12,83	-
5	18	675	-	ULIVETO	3	-	3.245 mq	-	€ 7,54	-

COMUNE DI OLEVANO ROMANO										
IMM.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Reddito Dominicale	Piano
6	2	439	1	A/4	1	3,5 vani	69 mq	€ 115,69	-	S1- PT-P1
7	2	96	-	SEMINATIVO	2	-	3.910 mq	-	€ 26,25	-
8	2	97	-	VIGNETO	4	-	1.690 mq	-	€ 3,05	-
9	2	106	-	VIGNETO	3	-	790 mq	-	€ 4,90	-
10	2	151	-	SEMINATIVO	2	-	6.596 mq	-	€ 44,29	-
11	2	152	-	VIGNETO	2	-	1190 mq	-	€ 12,91	-
12	2	301	-	VIGNETO	4	-	330 mq	-	€ 0,60	-
13	2	345	-	ULIVETO	5	-	750 mq	-	€ 0,54	-
14	2	349	-	SEMINATIVO	5	-	550 mq	-	€ 0,99	-
15	2	355	-	VIGNETO	3	-	95 mq	-	€ 0,59	-
16	2	356	-	SEMINATIVO	4	-	540 mq	-	€ 2,09	-

Per maggiori approfondimenti relativamente ai dati catastali si rimanda alle visure allegate.

Non sussistono difformità tra gli atti catastali e lo stato di fatto, ad eccezione che nella planimetria raffigurante l'IMMOBILE 1: in quest'ultima non sono infatti presenti due nicchie murarie poste nella cucina ed il camino ricavato in una terza nicchia (vedi allegati), problematica ascrivibile con buona probabilità ad

un'inesattezza nella redazione dell'elaborato grafico, al quale si potrà porre rimedio procedendo ad un aggiornamento catastale da presentarsi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio.

*6. Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.*

Si procederà alla descrizione degli immobili pignorati per lotti.

## **LOTTO 1**

---

### **IMMOBILE 1**

Si tratta di un appartamento ubicato nel Comune di Bellegra, provincia di Roma, in Viale Roma 9, strada centrale del paese, che mette in comunicazione la zona di più recente edificazione con il centro storico. Nelle prossimità dell'immobile è possibile trovare negozi e servizi in genere, il comune e la scuola distano da esso circa 300 mt.

Il paese è servito da linee bus CO.TRA.L. che lo collegano a Roma, altrimenti, con mezzo privato è possibile raggiungere l'autostrada E45 tramite il casello "Colleferro" sito a circa 20 km di distanza.

L'appartamento è posto al terzo piano di un immobile di cinque piani fuori terra, che presenta al piano terra l'androne di ingresso e due garage (uno dei due è l'IMMOBILE 2). I restanti piani ospitano quattro appartamenti. L'immobile presenta un secondo ingresso posto al civico 3 di Via G. Garibaldi, da cui è possibile accedere al vano scala dal pianerottolo di collegamento tra le rampe che collegano il piano terzo al piano quarto. Sempre dal vano scala, in prossimità del piano primo, è possibile raggiungere una piccola corte pertinenziale a servizio dell'intero edificio.

Il fabbricato in oggetto è stato probabilmente realizzato tra gli anni '30 e gli anni '40. Le facciate sono rifinite con calce a spruzzo per una fascia di circa un metro posta alla base dell'edificio e calce rasata per la restante superficie; la copertura è a falde.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante e solai in latero cemento.

Lo stabile si presenta in medio stato conservativo e, come da stralcio catastale allegato, confina a NORD Via G. Garibaldi, a OVEST con la particella 169 (stesso foglio) ad EST con la particella 393 (stesso foglio) ed a SUD con Via Roma.

L'appartamento (vedi planimetrie stato di fatto allegate e documentazione fotografica) ha una pianta quadrata, piuttosto regolare, si articola su un unico piano e presenta degli infissi esterni in legno a vetro singolo e persiane in legno; gli infissi posti nelle camere da letto sono dotati di scuri. Il portoncino di

ingresso in legno conduce ad un disimpegno da cui è possibile accedere ai sette vani che compongono la casa, messi in comunicazione tra loro dal disimpegno, tramite porte in legno per lo più a doppia anta, piuttosto antiche e recuperate.

La zona giorno della casa è esposta a sud e presenta una spiccata luminosità ed una vista molto piacevole, mentre la zona notte è posta sul fronte opposto. La zona giorno si compone di due soggiorni di ampia metratura e di una cucina abitabile; la porta ed il tramezzo che dividono quest'ultima dal disimpegno sono dotati di inserti vetrati che consentono alla luce naturale di raggiungere il disimpegno, altrimenti cieco. Allo stesso scopo, anche uno dei tramezzi del bagno è dotato di un piccolo inserto vetrato. Il bagno è cieco e dotato di lavabo, bidet, water e vasca; rivestimento e pavimento sono realizzati in gres con finitura lucida. All'estremo opposto del bagno si trova un ripostiglio dove è posizionata una lavatrice; parte dell'impianto elettrico in esso presente è fuori traccia.

La zona notte presenta due grandi camere da letto, in una di esse è presente un camino.

Tutte le stanze sono state tinteggiate di recente. Cucina e disimpegno sono pavimentati con "marmittelle", ovvero piastrelle costituite da cemento e graniglia di marmo, la cucina è interamente rivestita con piastrelle in gres con finitura lucida, i restanti vani presentano pavimenti sono in gres di due tipologie, entrambi con finitura opaca.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento tutti realizzati sottotraccia, con quest'ultimo di tipo autonomo, alimentato da caldaia collocata nella cucina, con radiatori in ghisa.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 2,8 mt.

Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità, e gas. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è buono, anche se le finiture risultano essere un po' datate.

Per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati.

## **LOTTO 2**

---

### *IMMOBILE 2*

Si tratta di un garage ubicato nel Comune di Bellegra, provincia di Roma, in Viale Roma 11, e facente parte del fabbricato in cui si colloca l'IMMOBILE 1, si rimanda quindi alla precedente descrizione del contesto. Il garage (vedi planimetrie stato di fatto allegate e documentazione fotografica) ha una pianta rettangolare, piuttosto regolare e si articola su un unico piano. Vi sia accede direttamente da Via Roma tramite una porta basculante in alluminio di luce pari a 2,3 mt. Le pareti interne sono intonacate in modo piuttosto grezzo ed il pavimento è in cemento; è presente il solo impianto elettrico fuori traccia. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è mediocre.

## LOTTO 3

---

### *IMMOBILE 6*

Si tratta di un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Olevano Romano, provincia di Roma, sulla Strada Provinciale 38c s.n.c. e, più precisamente, nella porzione ovest del territorio comunale, una zona inedificata e periferica a vocazione agricola, chiamata "Contrada Cerquetta".

Il compendio si affaccia direttamente sulla Strada Provinciale 38c da cui è accessibile tramite una rampa carrabile piuttosto ripida e realizzata in cemento, che configura una servitù di passaggio su lotti altrui. Circa a metà di questa viabilità è posta una barra a sollevamento manuale che impedisce l'ingresso ai veicoli. Sul lotto non sono presenti confini materializzati.

L'area non è servita da linee bus, tuttavia è possibile raggiungere con mezzo privato i vicini paesi di Bellegra, distante 5 km, di Olevano Romano, distante 9 km e di San Vito Romano, distante 11 km. È possibile inoltre raggiungere l'autostrada E45 tramite il casello "Colleferro" posto a circa 18 km di distanza. L'abitazione è dislocata tra il piano seminterrato, terra e primo di un vecchio casale di campagna che presenta due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il casale ospita altre due abitazioni, che, come quella oggetto di trattazione, presentano al piano seminterrato cantine ed ai piani superiori vani a carattere residenziale. È inoltre presente una corte di pertinenza che cinge l'intero immobile e presenta sul fronte est, ovvero sulla porzione da cui si accede al piano terra, un pergolato, mentre sul fronte ovest, ovvero sulla porzione da cui si accede alle cantine, una tettoia. Pergolato e tettoia, seppur poggiati su pilastri di datazione analoga a quella del casale, hanno un carattere piuttosto provvisorio poiché realizzati con tubolari in alluminio, con tubi innocenti e lamiera ondulata.

Le facciate sono rifinite con calce a spruzzo nella porzione che ospita l'abitazione in oggetto, per il resto mostrano la muratura in pietra con cui sono state realizzate. La copertura è piana sulla porzione di fabbricato che ospita l'abitazione in oggetto, a falde sul resto. Il bene pignorato presenta delle caratteristiche diverse rispetto alla restante quota di immobile (vedi ad esempio la finitura delle facciate, la copertura, le altezze interne) si ipotizza tuttavia la stessa datazione realizzativa del casale, ovvero tra gli anni '20 e gli anni '30, poiché la sagoma dell'immobile così come attualmente raffigurata (ad eccezione di una piccola aggiunta di cui si parlerà in seguito), è già presente nella mappa di impianto che riporta la data 1933. Tuttavia dai materiali di finitura, si ritiene che nel corso degli anni abbia subito una o più ristrutturazioni che ne hanno mutato parte delle caratteristiche.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante, i solai, per quanto constatabile nell'unità in oggetto, sono realizzati in latero cemento (solaio del piano primo e di copertura) ed in legno (solaio del piano terra). Quest'ultimo è stato successivamente rinforzato con travi IPE in acciaio.

Lo stabile si presenta in mediocre stato conservativo e, come da stralcio catastale allegato, confina a NORD con il foglio 18 del comune di Bellegra, ad EST con le particelle 99 e 352 foglio 2 del comune di Olevano Romano, a SUD con la particella 281 (stesso foglio) ed ad OVEST con le particelle 351 e 350 (stesso foglio). L'unità immobiliare in oggetto, come già descritto, si articola su tre livelli: piano seminterrato che ospita una cantina, piano terra in cui è collocata la cucina - soggiorno e piano primo in cui si collocano un piccolo disimpegno, bagno e camera da letto (vedi planimetrie stato di fatto allegate e documentazione fotografica). Piano terra e piano primo sono messi in comunicazione da una sala esterna. La pianta dei piani è rettangolare e piuttosto regolare; gli infissi sono in legno a vetro singolo nella cucina e nel bagno ed in alluminio nella camera da letto, tutti dotati di persiane in PVC. Alla cucina – soggiorno si accede dalla corte pertinenziale tramite un portoncino di legno che conduce direttamente nel vano, rifinito con materiali piuttosto datati. Il pavimento è realizzato con piccole piastrelle in gres a finitura grezza, le pareti su cui poggia la cucina sono rivestite con piastrelle in gres a finitura lucida. Nel vano sono presenti un camino ed una finestra che affaccia sulla vallata in cui corre il fiume Sacco. L'altezza interna del piano è pari a 2,65 mt

Non lontano dal portoncino di ingresso della cucina è possibile raggiungere una scala che, con un'unica rampa, conduce al piano primo cui si accede da un piccolo disimpegno su cui si aprono il bagno con lavabo, bidet, water e vasca e la camera da letto, entrambi i vani sono dotati di finestre.

Anche in questo caso i materiali usati per la pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono piastrelle in gres, datate e di scarsa qualità.

L'altezza interna del piano è pari a 2,55 mt.

Al seminterrato è presente un cantina rifinita al grezzo, cui si accede dalla corte pertinenziale tramite una vecchia porta in legno.

In ultimo è presente un piccolo ripostiglio, accessibile sempre dalla corte esterna tramite una porticina lignea, realizzato come un manufatto a sé, con pareti in muratura non intonacate e copertura lignea a falde ricoperte con coppi; il vano è appoggiato sulla parete sud dell'immobile. Questo vano è da ritenersi abusivo poiché, a differenza dell'unità immobiliare, non ricade nella sagoma originaria riportata nella mappa di impianto.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico realizzati in parte sottotraccia, in parte fuori.

È presente il solo allaccio alla rete elettrica. Non è presente l'allaccio alla rete idrica, l'adduzione avviene infatti tramite un pozzo ardesiano. La rete fognaria comunale non è presente nella zona, si suppone quindi che l'immobile sia dotato di un impianto fognario a dispersione.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è scadente, si segnalano inoltre le seguenti problematiche:

- Il soffitto del piano primo presenta numerose macchie di umidità dovute ad un ammaloramento del manto di copertura;
- Il solaio di calpestio del piano terra è sostenuto da travi di legno piuttosto deteriorate, oltre che da travi in acciaio apposte in un secondo tempo, di cui andrebbe verificata la stabilità;
- La parete contro terra della cantina presenta numerose macchie di umidità ed efflorescenze di muffe dovute ad un inefficace isolamento tra terrapieno e parete di contenimento.

Per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati.

#### *IMMOBILI 3, 4, 7, 8, 12 e 14*

Si tratta di un insieme di particelle attigue che formano un unico terreno ubicati in parte nel Comune di Bellegra, in parte nel Comune di Olevano Romano, provincia di Roma, in prossimità della Strada Provinciale 38c s.n.c. e, più precisamente, nella porzione ovest del territorio comunale di Olevano Romano, una zona ineditata e periferica a vocazione agricola, chiamata "Contrada Cerquetta".

L'area non è servita da linee bus, tuttavia è possibile raggiungere con mezzo privato i vicini paesi di Bellegra, distante 5 km, di Olevano Romano, distante 9 km e di San Vito Romano, distante 11 km. È possibile inoltre raggiungere l'autostrada E45 tramite il casello "Colleferro" posto a circa 18 km di distanza.

Il terreno in oggetto è facilmente raggiungibile tramite una stradina di campagna che si origina dall'IMMOBILE 6 ed attraversa l'IMMOBILE 4. Da quest'ultimo è possibile poi raggiungere i restanti immobili che compongono il lotto. È presente una seconda possibilità di accesso, anche questo possibile tramite una stradina di campagna che si origina dalla Strada Provinciale 38c s.n.c. e che conduce anche all'IMMOBILE 10, lo attraversa per giungere ed attraversare anche l'IMMOBILE 7, parte del presente lotto. Le stradine sopra descritte attraversano i terreni precedenti e quelli facenti parte del presente lotto, per condurre a quelli successivi; tale condizione configura il lotto sia come fondo servente che come fondo dominante ed evidenzia per la sua accessibilità la necessità di una servitù di passaggio su lotti altrui.

Sul lotto non sono presenti confini materializzati.

Si riporta di seguito l'assetto dei confini:

- IMMOBILE 4: NORD particella 380, EST particelle 733 e 732, OVEST particella 400 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 18 del comune di Bellegra), SUD foglio 2 del comune di Olevano Romano;
- IMMOBILE 3: NORD particella 380, EST particella 401, OVEST particelle 376 e 399 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 18 del comune di Bellegra), SUD foglio 2 del comune di Olevano Romano;
- IMMOBILE 7: EST particelle 94 e 97, OVEST fiume Sacco, SUD particella 346 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano), NORD foglio 18 del comune di Bellegra;

- IMMOBILE 8: EST particelle 348 e 301, OVEST particella 96, SUD particella 280, NORD particella 94 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano);
- IMMOBILE 12: EST particelle 348 e 347, OVEST particella 97, SUD particella 95, NORD particella 97 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano);
- IMMOBILE 14: EST particella 351, OVEST particella 94, SUD particella 348 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano), NORD foglio 18 del comune di Bellegra. Il fondo ha una superficie catastale complessiva di 15.070,00 mq (per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati) e presenta una forma molto irregolare. Buona parte dell'intera superficie (IMMOBILI 4, 3, 14, 12 e parte 8) è posta lungo un pendio terrazzato nella prossimità dell'IMMOBILE 6, la restante quota è pianeggiante e posta nella prossimità del fiume Sacco (IMMOBILE 7 e parte IMMOBILE 8). In quest'ultima zona sono presenti circa 35 alberi di noce di età ipotizzabile pari a 15 anni, sufficientemente mantenuti (vedi documentazione fotografica). La restante area si presenta in parte incolta, si notano infatti canneti e rovi e vegetazione spontanea, ed in parte con coltivazioni miste non intensive, sono infatti presenti piccoli alberi di ulivo e di mandorle in prossimità dell'IMMOBILE 6 ed alberi di noce.

#### **LOTTO 4**

---

##### *IMMOBILE 5*

Questo immobile è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Bellegra (RM), nella porzione sud-ovest del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 38c, in una zona in una zona inedificata e periferica a vocazione agricola, chiamata località "Contrada Cerquetta". Si tratta di una particella di superficie catastale pari a 3.245,00 mq (per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati) che si affaccia sulla Strada Vicinale della Cerquetta, stradina di campagna che si dirama dalla Strada Provinciale 38c ed è interamente coltivata ad uliveto. I confini non sono materializzati.

Il terreno confina a NORD con la particella 366, ad EST e SUD con Strada Vicinale della Cerquetta ed ad OVEST con le particelle 737, 740 e 397 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 18 del comune di Bellegra).

Il terreno presenta una forma piuttosto irregolare ed è posto lungo un pendio abbastanza scosceso lavorato a terrazzamenti; al suo interno sono presenti circa 70 ulivi di età ipotizzabile pari a 60 anni, sufficientemente mantenuti (vedi documentazione fotografica).

Nella considerazione dell'accessibilità al terreno ed terreni con esso confinanti ed in considerazione di quanto osservato in fase di sopralluogo, non si evidenziano servitù di passaggio.

## **LOTTO 5**

---

### *IMMOBILI 9, 11, 15 e 16*

Questo insieme di immobili costituisce un unico terreno ubicato nel Comune di Olevano Romano (RM), nella porzione ovest del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 38c, in una zona in una zona inedificata e periferica a vocazione agricola, chiamata località "Contrada Cerquetta". Si tratta di un insieme di particelle contigue di superficie catastale complessiva pari a 6.615,00 mq (per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati).

Il compendio si affaccia direttamente sulla Strada Provinciale 38c, l'accesso avviene tuttavia dalla vicina particella 103 poiché nel confine tra la strada provinciale ed il lotto è presente un tratto di guard rail a proteggere il tornante. Tale condizione configura una servitù di passaggio su lotti altrui.

Il suolo è quasi interamente coltivato a vigneto, solo per una piccola porzione incolto. Non sono presenti confini ma la geometria con cui sono state impiantate le viti consente una facile individuazione della proprietà.

Il lotto confina a NORD-OVEST con la particella 103, ad NORD-EST con la Strada Provinciale 38c e con le particelle 429 E 160, a SUD-EST con la particella 158 ed a SUD-OVEST con le particelle 287 e 105 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano).

Il terreno presenta una forma piuttosto irregolare ed è posto lungo un pendio di inclinazione apprezzabile, al suo interno sono presenti circa 15 filari di uva da vino, sufficientemente mantenuti (vedi documentazione fotografica).

Nella considerazione dell'accessibilità al terreno ed terreni con esso confinanti ed in considerazione di quanto osservato in fase di sopralluogo, non si evidenziano servitù di passaggio.

## **LOTTO 6**

---

### *IMMOBILE 10*

Questo immobile è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Olevano Romano (RM), nella porzione ovest del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 38c, in una zona in una zona inedificata e periferica a vocazione agricola, chiamata località "Contrada Cerquetta". Si tratta di una particella di superficie catastale pari a 6.596,00 mq interamente coltivata ad noceto (per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati) cui si accede tramite una strada di campagna che si dirama dalla Strada Provinciale 38c ed attraversa i terreni precedenti e quello in oggetto per condurre ai terreni successivi; tale condizione configura il lotto sia come fondo servente che fondo dominante ed evidenzia la per la sua accessibilità la necessità di una servitù di passaggio su lotti altrui.

I confini del lotto non sono materializzati.

Il terreno confina a NORD con le particelle 357 e 359, ad EST, fronte su cui si poggia la stradina di campagna con le particelle 154 e 155, a SUD la particella 410 ed ad OVEST con il fiume Sacco (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano).

Il terreno presenta una forma piuttosto regolare ed è posto in un area pianeggiante e molto rigogliosa; al suo interno sono presenti circa 70 noci di età ipotizzabile pari a 15 anni, sufficientemente mantenuti (vedi documentazione fotografica).

Non sono visibili servitù di passaggio.

## **LOTTO 7**

---

### *IMMOBILE 13*

Questo immobile è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Olevano Romano (RM), nella porzione ovest del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 38c, in una zona in una zona inedificata e periferica a vocazione agricola, chiamata località "Contrada Cerquetta". Si tratta di una particella di superficie catastale pari a 750,00 mq (per quanto riguarda i dati catastali si rimanda al punto 5 ed alle visure ed estratto di mappa allegati) che si affaccia sulla Strada Provinciale 38c ed è interamente coltivata ad uliveto. I confini non sono materializzati.

Il terreno confina a NORD con il foglio 18 del Comune di Bellegra, ad EST con la particella 103, a SUD con Strada Provinciale 38c ed ad OVEST con la particella 108 (tutte le particelle elencate sono riconducibili al foglio 2 del comune di Olevano Romano).

Il terreno presenta una forma piuttosto regolare ed è posto lungo un pendio abbastanza scosceso; al suo interno sono presenti circa 20 ulivi di età ipotizzabile pari a 40 anni, sufficientemente mantenuti (vedi documentazione fotografica).

Nella considerazione dell'accessibilità al terreno ed terreni con esso confinanti ed in considerazione di quanto osservato in fase di sopralluogo, non si evidenziano servitù di passaggio.

.....

Per quanto concerne la descrizione della difformità riscontrata presso l'IMMOBILE 6 si rimanda al punto 10, per quanto riguarda le operazioni tecniche da compiere ed i costi da sostenere per la regolarizzazione si rimanda al punto 11.

Si rimanda agli allegati "Sovrapposizione tra foto satellitare e raffigurazione catastale degli immobili" per l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, rappresentata tramite la sovrapposizione di foto satellitari reperite sul web con raffigurazioni grafiche reperite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Olevano Romano e Bellegra.

7. *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

In virtù degli atti descritti al punto 2, ovvero:

- Sentenza emessa dal Pretore di Palestrina in data 03/07/1997;
- Dichiarazione di Successione n. 60, volume 414 del Sig. [REDACTED], depositata presso l'Ufficio del Registro di Palestrina il 29/05/1996;
- Dichiarazione di Successione n. 28, volume 425 della Sig.ra [REDACTED], depositata presso l'Ufficio del Registro di Palestrina il 10/07/1998;

il Sig. [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/3 di tutti i beni oggetto della presente procedura, in comproprietà con [REDACTED] [REDACTED] che detengono i restanti 2/3, ognuna per la quota di 1/3.

In seguito alle ricerche effettuate il giorno 23/11/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli Terme (RM), lo scrivente ha verificato l'esistenza di un contratto locazione registrato presso lo stesso ufficio il 22/03/2017, relativo ad affitto di fondo rustico con durata dal 01/03/2017 al 01/03/2022, avente n. [REDACTED]. I locatori risultano essere i proprietari, [REDACTED], [REDACTED] ed la conduttrice risulta essere [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED] (LI). Gli immobili interessati dal contratto sono i seguenti: immobile 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, ovvero tutti i terreni pignorati.

Il contratto di locazione risulta stipulato e registrato dopo la data di notifica del pignoramento avvenuta in data 12.01.2015. Il debitore, durante il sopralluogo, comunicava allo scrivente che il contratto di cui sopra è stato risolto nel novembre 2017, ma la cessazione non risulta ancora registrata.

Da sopralluogo effettuato in data 14/03/2018 tutti gli immobili risultavano inoccupati, tuttavia il Sig. [REDACTED] comunicava che gli IMMOBILI 1 e 2 fossero occupati dai comproprietari [REDACTED]

A seguito della richieste avanzate il 13/11/2017 alla Polizia Locale di Olevano Romano e di Bellegra per la ricerca di documento attestante un eventuale cessione di fabbricato, lo scrivente veniva informato:

- in data 16/02/2018 dalla Polizia di Olevano Romano che non risultavano agli archivi cessioni di fabbricato relative agli immobili pignorati e siti nello stesso comune;
- in data 15/11/2018 dalla Polizia di Bellegra che non risultavano agli archivi cessioni di fabbricato relative agli immobili pignorati e siti nello stesso comune.

8. *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Sugli immobili in oggetto non gravano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

In risposta alla mia richieste di certificato di destinazione urbanistica avanzate agli Uffici Tecnici dei Comuni di Bellegra ed Olevano Romano, rispettivamente in data 07/12/2017 ed in data 15/12/2017 è risultato che il beni pignorati sono assoggettati ai seguenti vincoli:

- Da R.D.L. n. 3267 del 30/12/1993, Vincolo Idrogeologico relativo agli IMMOBILI 1, 2, 3, 4 e 5;
- Da L. n. 64 del 02/02/1974 e ss.mm.ii. Vincolo Sismico relativo agli IMMOBILI 1, 2, 3, 4 e 5;
- Da P.T.P.R. adottato con D.P.R. n. 556/2007 e n. 1025/2007, Vincoli Ricognitivi di Legge, Aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. A) "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" e L.R. 24/98 art.7 "Protezione dei corsi delle acque pubbliche" relativo a parte dell'IMMOBILE 3;
- Da P.T.P.R. adottato con D.P.R. n. 556/2007 e n. 1025/2007, Vincoli Ricognitivi di Legge, Aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 134, lett. A) "insediamenti urbani storici e territori con termini in fascia di rispetto della profondità di metri 150" e L.R. 27/2001 - L.R. 38/99 artt. 59 e 60: IMMOBILI 1 e 2;
- Da D.p.r. 380 del 06/06/2001, artt. 93 e seguenti "Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche" relativo agli IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10 ,11, 12, 13, 14, 15, 16;
- Da D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. C) "Aree tutelate per legge: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" relativo agli IMMOBILI 7, 8, 9, 10 ,11, 12, 15, 16;
- Da D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. H) "Aree tutelate per legge: zone gravate da usi civici" relativo all'IMMOBILE 10.

9. *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.*

Sugli immobili in oggetto non gravano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

10. *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Lo scrivente ha potuto reperire i certificati di destinazione urbanistica dei beni pignorati presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bellegra ed Olevano Romano, rispettivamente in data 07/12/2017 ed in data 15/12/2017, si riporta sotto quanto in essi è certificato:

- IMMOBILI 1 e 2: Zona “B – COMPLETAMENTO”, da Variante di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3638 del 25/06/1999 (B.U.R.L. n. 27 del 30/09/1999);
- IMMOBILI 3, 4 e 5: Zona “E – AGRICOLA”, da Variante di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3638 del 25/06/1999 (B.U.R.L. n. 27 del 30/09/1999);
- IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16: Zona “E1 – AGRICOLA”, da P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31/07/1997 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/09/2007.

Per quanto concerne le prescrizioni urbanistiche relative alle destinazioni d’uso delle aree, si rimanda ai Certificati Urbanistici allegati.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dei fabbricati, IMMOBILI 1, 2 e 6 non risultano presenti presso gli uffici tecnici dei comuni di competenza, documenti relativi a titoli abilitativi che ne attestino la legittimità. Nella considerazione della probabile età dei fabbricati, si è proceduto verificando se gli stessi fossero stati edificati ante 1942, ovvero prima dell’adozione della [legge quadro urbanistica, L. n. 1150/42](#), pubblicata sull’allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell’Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942. La legge quadro imponeva infatti, dalla sua entrata in vigore, [l’obbligo di licenza edilizia](#) preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, ecc. ed è pertanto comprensibile che gli immobili realizzati prima di tale data, non ne fossero muniti.

Non essendo obbligatori permessi, licenze o simili, gli immobili realizzati prima del 1942 vengono legittimati dalle planimetrie catastali d’impianto del 1939-1941. In quegli anni infatti venne fatto un censimento nazionale di tutti gli immobili che permette di dimostrare la loro presenza prima del 1942.

A tale scopo si allegano alla presente, stralci delle mappe di impianto che attestano la presenza dei due fabbricati, IMMOBILI 1-2 e IMMOBILE 6, che possono pertanto essere considerati legittimi.

Tuttavia, relativamente all’IMMOBILE 6, come già descritto al punto 6, il raffronto tra lo stato di fatto e la mappa d’impianto ha evidenziato che la realizzazione del ripostiglio, piccolo manufatto posto a ridosso della parete sud dell’immobile, è successiva rispetto all’edificazione originaria e, non essendo pervenuto presso l’ufficio tecnico alcun documento ed esso relativo, mai autorizzata. Si configura pertanto come un abuso di natura non sanabile, andrà quindi rimosso secondo quanto illustrato al punto successivo.

In merito agli IMMOBILI 1 e 2 si allega inoltre l’Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal comune di Bellegra in data 20/02/1958, paragonabile all’attuale Certificato di Agibilità, pervenuta in seguito alla richiesta di visura atti.

In merito agli IMMOBILI 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 è stato possibile reperire il solo certificato di destinazione urbanistica poiché trattasi di terreni agricoli inedificati, non risulta pertanto agli atti documentazione relativa a progetti o certificato di agibilità. Da sopralluogo effettuato si è appurato che gli immobili non presentano irregolarità edilizie o urbanistiche.

*11. in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

L'immobile oggetto della presente procedura non è stato oggetto di istanze di condono, in esso, tuttavia, sono riscontrabili gli abusi meglio descritti al punto 10.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni di sanabilità previste dall'art. 40 comma 6°, Legge 28.2.1985 n. 47 poiché il comma 6 dell'articolo 40 della Legge 47/85 così recita:

*“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”*

Il termine legato alle “ragioni del credito” è da intendersi prorogato alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio, ovvero al 26/11/2003 (data di entrata in vigore della L. 326/2003), infatti le leggi 724/94 e L. 326/2003 riguardanti la sanatoria delle opere abusive, successive alla Legge 47/85, ne hanno richiamato la normativa. Poiché il credito di cui alla presente procedura deriva dai mancati adempimenti successivi al 26/11/2003, l'immobile non si trova nelle condizioni di sanabilità previste dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47.

L'abuso presente nell'IMMOBILE 6, descritto al punto precedente, non ricade tra quelli sanabili ai sensi dell'art. 36 (Accertamento di conformità) del D.P.R. del 6.6.2001 n. 380, andrà quindi demolito.

## **COSTI DI DEMOLIZIONE ABUSO E RISPRISTINO STATO DI FATTO**

- **Demolizione vano ripostiglio:** Demolizione della copertura e delle pareti perimetrali, rimozione delle dotazioni impiantistiche seppur esigue, smontaggio della porta. Realizzazione opere di ripristino da effettuarsi sulla parete su cui il vano poggiava. Compresi carico, trasporto, cernite e compensi alle discariche autorizzate;
- **Aggiornamenti della planimetria catastale e del tipo mappale:** in seguito alla regolarizzazione dell'immobile, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale e la rappresentazione della sagoma dell'immobile al catasto terreni. Entrambi gli aggiornamenti dovranno essere presentati presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio.

**TOTALE COSTI: €. 2.500,00**

Tale importo che verrà detratto dal valore finale della stima dell'immobile.

*12. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

In seguito alla richiesta di verifica dell'esistenza di censi, livelli ed usi civici presso gli immobili pignorati, l'ufficio tecnico del comune di Bellegra comunica, tramite Certificato di Destinazione Urbanistica, che i beni ricadenti nel suo territorio non sono gravati da usi civici, mentre l'ufficio tecnico del comune di Olevano Romano certifica che l'IMMOBILE 10 è gravato da uso civico di pascolo ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 art. 142, lett. H). Tuttavia quest'ultimo ufficio tecnico informava lo scrivente che sussistono due perizie che definiscono in modo differente gli usi civici presenti nel comune: la prima redatta nel giugno del 1984 da tecnico incaricato dal [REDACTED] che individua gli usi civici come attivi e presenti, la seconda redatta in data 30.12.2003 da tecnico incaricato dalla Regione Lazio [REDACTED] che definisce gli usi civici come già affrancati. Tale dualismo comporta che negli ultimi anni, tutte le istanze di affrancazione avanzate dai detentori di beni gravati, abbiano come esito una delibera per presa d'atto del Consiglio Comunale tramite cui l'ente dichiara l'insussistenza di gravami e pertanto, un costo di affrancazione pari a zero.

Inoltre, dagli elementi in possesso dello scrivente reperiti presso l'ufficio tecnico ed il Catasto del comune di Bellegra e Olevano Romano, risulta che il bene pignorato non è gravato da censi o livelli.

*13. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Sugli immobili in oggetto non gravano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

14. Nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

Per quanto riguarda i terreni agricoli si assumerà la superficie catastale, quale consistenza per definire un valore di stima.

Per quanto riguarda i fabbricati si assumeranno invece le superfici di tipo residenziale e non, e si procederà poi ad un omogeneizzazione delle stesse, laddove necessario, per arrivare alla definizione della superficie commerciale. Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

L'omogeneizzazione è stata apportata secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Si riportano di seguito le superfici dei beni pignorati, descritte per lotti.

## LOTTO 1

---

<b>IMMOBILE 1</b> <b>Descrizione consistenza</b>	<b>Superficie netta</b> <b>SN (mq)</b>	<b>Superficie lorda</b> <b>SL (mq)</b>	<b>Superficie</b> <b>Commerciale</b> <b>SC (mq)</b>
Appartamento, Piano Terzo	84,80	107,00	107,00
<b>TOTALE SC (mq)</b>			<b>107,00</b>

Non essendo presenti superfici accessorie o pertinenze da omogeneizzare, la superficie commerciale coincide con la superficie lorda.

**LOTTO 7**

<b>IMMOBILE 2</b> Descrizione consistenza	<b>Superficie netta</b> SN (mq)	<b>Superficie lorda</b> SL (mq)	<b>Superficie Commerciale</b> SC (mq)
Garage, Piano Terra	38,00	48,30	48,30
<b>TOTALE SC (mq)</b>			<b>48,30</b>

Non essendo presenti superfici accessorie o pertinenze da omogeneizzare, la superficie commerciale coincide con la superficie lorda.

**LOTTO 3**

<b>IMMOBILE 6</b> Descrizione consistenza	<b>Superficie netta</b> SN (mq)	<b>Superficie lorda</b> SL (mq)	<b>Superficie Commerciale</b> SC (mq)
Appartamento, Piano Terra	20,00	29,20	29,20
Appartamento, Piano Primo	22,70	29,20	29,20
Cantina, Piano Seminterrato	26,00	36,30	9,08
<b>TOTALE SC (mq)</b>			<b>67,48</b>

Si riportano di seguito i parametri utilizzati per l'omogeneizzazione della superficie:

- La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, poiché non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali) sono state computate nella misura del 25% della loro effettiva superficie.

<b>IMMOBILI 3, 4, 7, 8, 12, 14</b> Descrizione consistenza	<b>Superficie lorda</b> SL (mq)
Particella 400, foglio 18 Bellegra	3.620,00
Particella 401, foglio 18 Bellegra	4.970,00

Particella 96, foglio 2 Olevano Romano	3.910,00
Particella 97, foglio 2 Olevano Romano	1.690,00
Particella 301, foglio 2 Olevano Romano	330,00
Particella 349, foglio 2 Olevano Romano	550,00

<b>TOTALE SC (mq)</b>	<b>15.070,00</b>
-----------------------	------------------

#### LOTTO 4

---

<b>IMMOBILE 5</b>	<b>Superficie lorda</b>
<b>Descrizione consistenza</b>	<b>SL (mq)</b>

Particella 675, foglio 18 Bellegra	3.245,00
------------------------------------	----------

<b>TOTALE SC (mq)</b>	<b>3.245,00</b>
-----------------------	-----------------

#### LOTTO 5

---

<b>IMMOBILI 9, 11, 15, 16</b>	<b>Superficie lorda</b>
<b>Descrizione consistenza</b>	<b>SL (mq)</b>

Particella 106, foglio 2 Olevano Romano	790,00
Particella 152, foglio 2 Olevano Romano	1.190,00
Particella 355, foglio 2 Olevano Romano	95,00
Particella 356, foglio 2 Olevano Romano	540,00

<b>TOTALE SC (mq)</b>	<b>2.615,00</b>
-----------------------	-----------------

#### LOTTO 6

---

<b>IMMOBILE 10</b>	<b>Superficie lorda</b>
<b>Descrizione consistenza</b>	<b>SL (mq)</b>

Particella 151, foglio 2 Olevano Romano	6.596,00
---	----------

<b>TOTALE SC (mq)</b>	<b>6.596,00</b>
-----------------------	-----------------

## LOTTO 7

---

<b>IMMOBILE 13</b> <b>Descrizione consistenza</b>	<b>Superficie lorda</b> <b>SL (mq)</b>
Particella 345, foglio 2 Olevano Romano	750,00
<b>TOTALE SC (mq)</b>	<b>750,00</b>

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello “comparativo” che si risolve nell’analisi dei diversi elementi e circostanze determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili.

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile, già descritte nella argomentazione del punto n. 6. Le caratteristiche estrinseche riguardano l’ubicazione dell’immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche relative ai fabbricati riguardano invece le finiture dell’unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, mentre quelle relative ai terreni consistono nella qualità delle colture, conformazione del lotto, possibilità di accesso nel caso di terreni ed in genere il grado di conservazione e manutenzione.

I prezzi di mercato presi a riferimento per la stima sono stati acquisiti dalla Banca Dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e, al fine di ottenere un dato di ulteriore raffronto, sono state condotte delle indagini presso gli operatori locali, in particolare le agenzie immobiliari AFFILIATO TECNOCASA STUDIO OLEVANO ROMANO S.R.L. con sede in Via VI Giugno 22, Olevano Romano (RM) e IMMOBILIARE ROCCHI Via Roma 16, Olevano Romano (RM).

I prezzi acquisiti sono riferiti ad immobili, assimilabili a quelli in oggetto per tipologia e posizione.

## LOTTO 1

---

Dalla analisi e ponderazione dei prezzi di mercato e dallo stato piuttosto buono in cui si presenta l’immobile si è scelto di attestarsi ad un prezzo medio per metro quadro di superficie commerciale pari a €. 800,00.

**VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 800,00 €/mq**

Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato attuale del bene:

S.C. (Superficie Commerciale) = 107 mq

V.U.M. (Valore unitario medio) = 800,00 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M. = 107 mq x 800,00 €/mq = 85.600,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **85.600,00 € (ottantacinquemilaseicento/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che

85.600,00 €. – 10% = 77.040,00 €. che arrotondando è pari a **77.000,00 € (settantasettemila/00 euro) VALORE LOTTO 1: €.**

**77.000,00**  
*Essendo il Sig. ██████████ proprietario per 1/3 dell'immobile, il valore corrispondente alla sua quota di possesso e quindi al bene pignorato è pari ad €.* **25.666,66.**

## **LOTTO 2**

Dalla analisi e ponderazione dei prezzi di mercato e dallo stato piuttosto buono in cui si presenta l'immobile si è scelto di attestarsi ad un prezzo medio per metro quadro di superficie commerciale pari a €. 375,00.

**VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 375,00 €/mq**

Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato attuale del bene:

S.C. (Superficie Commerciale) = 48,3 mq approssimabile a 48,00 mq

V.U.M. (Valore unitario medio) = 375,00 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M. = 48 mq x 375,00 €/mq = 18.000,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **18.000,00 € (diciottomila/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che

18.000,00 €. – 10% = 16.200,00 €. che arrotondando è pari a **16.000,00 € (sedecimila/00 euro) VALORE LOTTO 2: €.**

**Essendo il Sig. [REDACTED] proprietario per 1/3 dell'immobile, il valore corrispondente alla sua quota di possesso e quindi al bene pignorato è pari ad €. 5.333,33.**

### **LOTTO 3**

---

#### STIMA IMMOBILE 6

Dalla analisi e ponderazione dei prezzi di mercato e dallo stato piuttosto scadente in cui si presenta l'immobile si è scelto di attestarsi ad un prezzo minimo per metro quadro di superficie commerciale pari a €. 500,00.

**VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 500,00 €/mq**

Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato attuale del bene:

S.C. (Superficie Commerciale) = 67,48 mq approssimabile a 67

V.U.M. (Valore unitario medio) = 500,00 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M. = 67 mq x 500,00 €/mq = 33.500,00 €

A tale importo vanno decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica (€. 2.500,00 vedi punto 11)

Il valore finale del bene è pertanto pari a:

Valore finale = 33.500,00 € - 2.500,00 €. = 31.000,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **31.000,00 € (trentunomila/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che

31.000,00 €. - 10% = 27.650,00 €. che arrotondando è pari a **27.500,00 €**

**(ventisettecilacinquecento/00 euro)**

#### STIMA IMMOBILI 3, 4, 7, 8, 12, 14

Nella considerazione che la superficie prevalente non presenta colture di tipo intensivo ad eccezione dell'immobile 7, coltivato a noceto e del pendio su cui si articola per lo più il lotto, si è scelto di attestarsi ad un prezzo unitario medio per metro quadro pari a 1,60 €.

**VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 1,60 €/mq**

S.C. (Superficie Catastale) = 15.070,00 mq

V.U.M. (Valore unitario medio) = 1,60 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M.

Valore dell'immobile = 15.070,00 mq x 1,60 €/mq = 24.112,00 € che arrotondando è pari a 24.000,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **24.000,00 € (ventiquattromila/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che

24.000,00 € - 10% = 21.588,80 €. che arrotondando è pari a **21.500,00 € (ventunomilacinquecento/00**

**euro)**

#### **VALORE LOTTO 3: €. 49.000,00**

***Essendo il Sig. ██████████ proprietario per 1/3 dell'immobile, il valore corrispondente alla sua quota di possesso e quindi al bene pignorato è pari ad €. 16.333,33.***

#### **LOTTO 4**

---

Nella considerazione che la che la totalità del lotto è coltivato a uliveto, dell'età delle essenze arboree e del loro stato manutentivo, si è scelto di attestarsi ad un prezzo unitario medio per metro quadro pari a 4,50 €.

**VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 4,50 €/mq**

S.C. (Superficie Catastale) = 3.245,00 mq

V.U.M. (Valore unitario medio) = 4,50 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M.

Valore dell'immobile = 3.245,00 mq x 4,50 €/mq = 14.602,50 € che arrotondando è pari a 14.500,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **14.500,00 € (quattordicimilacinquecento/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che

14.500,00 € - 10% = 13.050,00 €. che arrotondando è pari a **13.000,00 € (tredicimila/00 euro)**

#### **VALORE LOTTO 4: €. 13.000,00**

***Essendo il Sig. ██████████ proprietario per 1/3 dell'immobile, il valore corrispondente alla sua quota di possesso e quindi al bene pignorato è pari ad €. 4.333,33.***

#### **LOTTO 5**

---

Nella considerazione che la che la quasi totalità del lotto è coltivato a vigneto e dell'assenza di un accesso diretto dalla pubblica via, si è scelto di attestarsi ad un prezzo unitario medio per metro quadro pari a 3,00 €.

**VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 3,00 €/mq**

S.C. (Superficie Catastale) = 2.615,00 mq

V.U.M. (Valore unitario medio) = 3,00 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M.

Valore dell'immobile = 2.615,00 mq x 3,00 €/mq = 7.845,00 € che arrotondando è pari a 7.800,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **7.800,00 € (settemilaottocento/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che 7.800,00 € - 10% = 7.020,00 €. che arrotondando è pari a **7.000,00 € (settemila/00 euro)**

**VALORE LOTTO 5: €. 7.000,00**

*Essendo il Sig. ██████████ proprietario per 1/3 dell'immobile, il valore corrispondente alla sua quota di possesso e quindi al bene pignorato è pari ad €. 2.333,33.*

## **LOTTO 6**

Nella considerazione che la che la totalità del lotto è coltivato a noceto e dell'assenza di un accesso diretto dalla pubblica via, si è scelto di attestarsi ad un prezzo unitario medio per metro quadro pari a 3,50 €. **VALORE UNITARIO MEDIO (€/mq) = 3,50 €/mq**

S.C. (Superficie Catastale) = 6.596,00 mq

V.U.M. (Valore unitario medio) = 3,50 €/mq

Valore dell'immobile = S.C. x V.U.M.

Valore dell'immobile = 6.596,00 mq x 3,50 €/mq = 23.086,00 € che arrotondando è pari a 23.000,00 €

Il valore finale del bene è pertanto pari a **23.000,00 € (ventitremila/00 euro)**

Applicando un abbattimento del 10% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che 23.000,00 € - 10% = 20.700,00 €. che arrotondando è pari a **20.500,00 € (ventimilacinquecento/00 euro)**

**VALORE LOTTO 5: €. 20.500,00**

*Essendo il Sig. ██████████ proprietario per 1/3 dell'immobile, il valore corrispondente alla sua quota di possesso e quindi al bene pignorato è pari ad €. 6.833,33.*



**LOTTO 1 – PREZZO A BASE D'ASTA €. 77.000,00**

<b>IMMOBILE 1</b>			
Ubicazione:	Comune di Bellegra (RM), Viale Roma 9		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	OCCUPATO DAI COMPROPRIETARI
Tipologia immobile:	Appartamento Piano 3	Superficie	107 mq
Identificativi catastali	Comune di Bellegra, foglio 16, particella 392, subalterno 7		
Regolarità urbanistica:	Immobile regolare e conforme ai regolamenti urbanistici. Zona "B – COMPLETAMENTO", da Variante di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3638 del 25/06/1999 (B.U.R.L. n. 27 del 30/09/1999).		
Descrizione:	<p>L'appartamento (vedi planimetrie stato di fatto allegate) ha una pianta quadrata, piuttosto regolare, si articola su un unico piano e presenta degli infissi esterni in legno a vetro singolo e persiane in legno; gli infissi posti nelle camere da letto sono dotati di scuri. Il portoncino di ingresso in legno conduce ad un disimpegno da cui è possibile accedere ai sette vani che compongono la casa, messi in comunicazione tra loro dal disimpegno, tramite porte in legno per lo più a doppia anta, piuttosto antiche e recuperate.</p> <p>La zona giorno della casa è esposta a sud e presenta una spiccata luminosità ed una vista molto piacevole, mentre la zona notte è posta sul fronte opposto. La zona giorno si compone di due soggiorni di ampia metratura e di una cucina abitabile; la porta ed il tramezzo che dividono quest'ultima dal disimpegno sono dotati di inserti vetrati che consentono alla luce naturale di raggiungere il disimpegno, altrimenti cieco. Allo stesso scopo, anche uno dei tramezzi del bagno è dotato di un piccolo inserto vetrato. Il bagno è cieco e dotato di lavabo, bidet, water e vasca; rivestimento e pavimento sono realizzati in gres con finitura lucida. All'estremo opposto del bagno si trova un ripostiglio dove è posizionata una lavatrice; parte dell'impianto elettrico in esso presente e fuori traccia.</p> <p>La zona notte presenta due grandi camere da letto, in una di esse è presente un camino.</p> <p>Tutte le stanze sono state tinteggiate di recente. Cucina e disimpegno sono pavimentati con "marmittelle", ovvero piastrelle costituite da cemento e graniglia di marmo, la cucina è interamente rivestita con piastrelle in gres con finitura lucida, i restanti vani presentano pavimenti sono in gres di due tipologie, entrambi con finitura opaca.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento tutti realizzati sottotraccia, con quest'ultimo di tipo autonomo, alimentato da caldaia collocata nella cucina, con radiatori in ghisa.</p> <p>L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 2,8 mt.</p> <p>Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità, e gas.</p>		

	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è buono, anche se le finiture risultano essere un po' datate.
--	--

**LOTTO 2 – PREZZO A BASE D'ASTA €. 16.000,00**

IMMOBILE 2			
Ubicazione:	Comune di Bellegra (RM), Viale Roma 11		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	OCCUPATO DAI COMPROPRIETARI
Tipologia immobile:	Garage Piano Terra	Superficie	48 mq
Identificativi catastali	Comune di Bellegra, foglio 16, particella 392, subalterno 3		
Regolarità urbanistica:	Immobile regolare e conforme ai regolamenti urbanistici. Zona "B – COMPLETAMENTO", da Variante di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3638 del 25/06/1999 (B.U.R.L. n. 27 del 30/09/1999).		
Descrizione:	Il garage ha una pianta rettangolare, piuttosto regolare e si articola su un unico piano. Vi sia accede direttamente da Via Roma tramite una porta basculante in alluminio di luce pari a 2,3 mt. Le pareti interne sono intonacate in modo piuttosto grezzo ed il pavimento è in cemento; è presente il solo impianto elettrico fuori traccia. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è mediocre.		

**LOTTO 3 – PREZZO A BASE D’ASTA € 49.000,00**

<b>IMMOBILE 6</b>			
Ubicazione:	Comune di Olevano Romano (RM), Strada Provinciale 38c s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	LIBERO
Tipologia immobile:	Abitazione Piano Terra e 1°, Cantina Piano Seminterrato	Superficie	67 mq
Identificativi catastali	Comune di Olevano Romano foglio 2, particella 439, subalterno 1		
Regolarità urbanistica:	<p>Immobile con irregolarità urbanistica (costo di adeguamento sottratto al valore del bene).</p> <p>Zona “E1 – AGRICOLA”, da P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31/07/1997 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/09/2007.</p>		
Descrizione:	<p>L’abitazione è dislocata tra il piano seminterrato, terra e primo di un vecchio casale di campagna che presenta due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il casale ospita altre due abitazioni, che, come quella oggetto di trattazione, presentano al piano seminterrato cantine ed ai piani superiori vani a carattere residenziale. È inoltre presente una corte di pertinenza che cinge l’intero immobile e presenta sul fronte est, ovvero sulla porzione da cui si accede al piano terra, un pergolato, mentre sul fronte ovest, ovvero sulla porzione da cui si accede alle cantine, una tettoia.</p> <p>L’edificio presenta una struttura in muratura portante, i solai, per quanto constatabile nell’unità in oggetto, sono realizzati in latero cemento (solaio del piano primo e di copertura) ed in legno (solaio del piano terra). Quest’ultimo è stato successivamente rinforzato con travi IPE in acciaio. L’unità immobiliare in oggetto, come già descritto, si articola su tre livelli: piano seminterrato che ospita una cantina, piano terra in cui è collocata la cucina - soggiorno e primo in cui si collocano un piccolo disimpegno, bagno e camera da letto (vedi planimetrie stato di fatto allegate). Piano terra e piano primo sono messi in comunicazione da una sala esterna. La pianta dei piani è rettangolare e piuttosto regolare; gli infissi sono in legno a vetro singolo nella cucina e nel bagno ed in alluminio nella camera da letto, tutti dotati di persiane in PVC. Alla cucina – soggiorno si accede dalla corte pertinenziale tramite un portoncino di legno che conduce direttamente nel vano, rifinito con materiali piuttosto datati. Il pavimento è realizzato con piccole piastrelle in gres a finitura grezza, le pareti su cui poggia la cucina sono rivestite con piastrelle in gres a finitura lucida. Nel vano sono presenti un camino ed una finestra che affaccia sulla vallata in cui corre il fiume Sacco. L’altezza interna del piano è pari a 2,65 mt.</p> <p>Non lontano dal portoncino di ingresso della cucina è possibile raggiungere una scala che, con un’unica rampa, conduce al piano primo cui si accede da un piccolo disimpegno su cui si aprono il bagno con lavabo, bidet, water e vasca e la camera da letto, entrambi i vani sono dotati di finestre.</p> <p>Anche in questo caso i materiali usati per la pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono piastrelle in gres, datate e di scarsa qualità.</p>		

	<p>L'altezza interna del piano è pari a 2,55 mt.</p> <p>Al seminterrato è presente un cantina rifinita al grezzo, cui si accede dalla corte pertinenziale tramite una vecchia porta in legno.</p> <p>In ultimo è presente un piccolo ripostiglio, accessibile sempre dalla corte esterna tramite una porticina lignea, realizzato come un manufatto a sé, con pareti in muratura non intonacate e copertura lignea a falde ricoperte con coppi; il vano è appoggiato sulla parete sud dell'immobile. Questo vano è da ritenersi abusivo poiché, a differenza dell'unità immobiliare, non ricade nella sagoma originaria riportata nella mappa di impianto.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico realizzati in parte sottotraccia, in parte fuori.</p> <p>È presente inoltre l'allaccio alla rete elettrica. Non è presente l'allaccio alla rete idrica, l'adduzione avviene infatti tramite un pozzo ardesiano. La rete fognaria comunale non è presente nella zona, si suppone quindi che l'immobile sia dotato di un impianto fognario a dispersione.</p> <p>Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è scadente, si segnalano inoltre le seguenti problematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il soffitto del piano primo presenta numerose macchie di umidità dovute ad un ammaloramento del manto di copertura;</li> <li>- Il solaio di calpestio del piano terra è sostenuto da travi di legno piuttosto deteriorate, oltre che da travi in acciaio apposte in un secondo tempo, di cui andrebbe verificata la stabilità;</li> <li>- La parete contro terra della cantina presenta numerose macchie di umidità ed efflorescenze di muffe dovute ad un inefficace isolamento tra terrapieno e parete di contenimento.</li> </ul>
--	---

IMMOBILI 3, 4, 7, 8, 12 e 14			
Ubicazione:	Comune di Bellegra e Olevano Romano (RM), Strada Provinciale 38c s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	LIBERI
Tipologia immobile:	Terreni agricoli	Superficie	15.070,00 mq
Identificativi catastali	Imm. 3 Comune di Bellegra, foglio 18, particella 400 Imm. 4 Comune di Bellegra, foglio 18, particella 401 Imm. 7 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 96 Imm. 8 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 97 Imm. 12 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 301 Imm. 14 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 349		
Regolarità urbanistica:	Immobili regolari e conformi ai regolamenti urbanistici. Imm. 3, 4: Zona "E – AGRICOLA", da Variante di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3638 del 25/06/1999 (B.U.R.L. n. 27 del 30/09/1999). Imm. 7, 8, 12, 14: : Zona "E1 – AGRICOLA", da P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31/07/1997 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/09/2007.		
Descrizione:	Il fondo presenta una forma molto irregolare. Buona parte dell'intera superficie (IMMOBILI 4, 3, 14, 12 e parte 8) è posta lungo un pendio terrazzato nella prossimità dell'IMMOBILE 6, la restante quota è pianeggiante e posta nella		

	<p>prossimità del fiume Sacco (IMMOBILE 7 e parte IMMOBILE 8). In quest'ultima zona sono presenti circa 35 alberi di noce di età ipotizzabile pari a 15 anni, sufficientemente mantenuti. La restante area si presenta in parte incolta, si notano infatti canneti e rovi e vegetazione spontanea, ed in parte con coltivazioni miste non intensive, sono infatti presenti piccoli alberi di ulivo e di mandorle in prossimità dell'IMMOBILE 6 ed alberi di noce.</p>
--	---

**LOTTO 4 – PREZZO A BASE D'ASTA € 13.000,00**

IMMOBILE 5			
Ubicazione:	Comune di Bellegra (RM), Strada Provinciale 38c s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	LIBERO
Tipologia immobile:	Terreno agricolo, uliveto	Superficie	3.245,00 mq
Identificativi catastali	Comune di Bellegra, foglio 18, particella 675		
Regolarità urbanistica:	<p>Immobili regolari e conformi ai regolamenti urbanistici.            Zona "E – AGRICOLA", da Variante di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3638 del 25/06/1999 (B.U.R.L. n. 27 del 30/09/1999).</p>		
Descrizione:	<p>Il terreno presenta una forma piuttosto irregolare ed è posto lungo un pendio abbastanza scosceso lavorato a terrazzamenti; al suo interno sono presenti circa 70 ulivi di età ipotizzabile pari a 60 anni, sufficientemente mantenuti. Nella considerazione dell'accessibilità al terreno ed terreni con esso confinanti ed in considerazione di quanto osservato in fase di sopralluogo, non si evidenziano servitù di passaggio.</p>		

**LOTTO 5 – PREZZO A BASE D'ASTA € 7.000,00**

IMMOBILI 9, 11, 15, 16			
Ubicazione:	Comune di Olevano Romano (RM), Strada Provinciale 38c s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	LIBERI
Tipologia immobile:	Terreni agricoli, vigneto	Superficie	2.615,00 mq
Identificativi catastali	<p>Imm. 9 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 106            Imm. 11 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 152            Imm. 15 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 355            Imm. 16 Comune di Olevano Romano, foglio 2, particella 356</p>		

Regolarità urbanistica:	Immobili regolari e conformi ai regolamenti urbanistici. Zona "E1 – AGRICOLA", da P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31/07/1997 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/09/2007.
Descrizione:	Il compendio si affaccia direttamente sulla Strada Provinciale 38c, l'accesso avviene tuttavia dalla vicina particella 103 poiché nel confine tra la strada provinciale ed il lotto è presente un tratto di guard rail a proteggere il tornante. Tale condizione configura una servitù di passaggio su lotti altrui. Il suolo è quasi interamente coltivato a vigneto, solo per una piccola porzione incolto. Non sono presenti confini ma la geometria con cui sono state impiantate le viti consente una facile individuazione della proprietà. Il terreno presenta una forma piuttosto irregolare ed è posto lungo un pendio di inclinazione apprezzabile, al suo interno sono presenti circa 15 filari di uva da vino, sufficientemente mantenuti. Nella considerazione dell'accessibilità al terreno ed terreni con esso confinanti ed in considerazione di quanto osservato in fase di sopralluogo, non si evidenziano servitù di passaggio.

---

**LOTTO 6 – PREZZO A BASE D'ASTA € 20.500,00**

---

<b>IMMOBILE 10</b>			
Ubicazione:	Comune di Olevano Romano (RM), Strada Provinciale 38c s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	LIBERO
Tipologia immobile:	Terreno agricolo, noceto	Superficie	6.596,00 mq
Identificativi catastali	Comune di Olevano Romano foglio 2, particella 151		
Regolarità urbanistica:	Immobili regolari e conformi ai regolamenti urbanistici. Zona "E1 – AGRICOLA", da P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31/07/1997 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/09/2007.		
Descrizione:	Il terreno presenta una forma piuttosto regolare ed è posto in un area pianeggiante e molto rigogliosa; al suo interno sono presenti circa 70 noci di età ipotizzabile pari a 15 anni, sufficientemente mantenuti. Non sono visibili servitù di passaggio. Il terreno risulta gravato da usi civici.		

---

**LOTTO 7 – PREZZO A BASE D’ASTA €. 3.000,00**

<b>IMMOBILE 13</b>			
Ubicazione:	Comune di Olevano Romano (RM), Strada Provinciale 38c s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà per 1/3	Stato di occupazione	LIBERO
Tipologia immobile:	Terreno agricolo, uliveto	Superficie	750,00 mq
Identificativi catastali	Comune di Olevano Romano (RM), foglio 2, particella 345		
Regolarità urbanistica:	Immobili regolari e conformi ai regolamenti urbanistici. Zona “E1 – AGRICOLA”, da P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31/07/1997 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/09/2007.		
Descrizione:	Il terreno presenta una forma piuttosto regolare ed è posto lungo un pendio abbastanza scosceso; al suo interno sono presenti circa 20 ulivi di età ipotizzabile pari a 40 anni, sufficientemente mantenuti. Nella considerazione dell’accessibilità al terreno ed terreni con esso confinanti ed in considerazione di quanto osservato in fase di sopralluogo, non si evidenziano servitù di passaggio.		

Guidonia Montecelio, 06 Aprile 2018

Con Osservanza  
Il C.T.U.

Arch. Ida Ciamarone

**ALLEGATI**

1. Titoli di proprietà
2. Contratto di Locazione
3. Attestazioni di inesistenza Cessioni fabbricati
4. Certificato di residenza e stato civile
5. Verbali di Accesso
6. Documentazione Fotografica
7. Visure catastali, estratti di mappa ed elaborati planimetrici catastali, planimetrie catastali
8. Sovrapposizione tra foto satellitare e raffigurazione catastale degli immobili
9. Certificati di destinazione urbanistica
10. Documentazione di tipo urbanistico
11. Elaborati grafici con rappresentazione dello stato di fatto e grafico in cui si evidenziano le difformità