

# TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Codice fiscale: 09339391006

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	5
Lotto 1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	10
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....	13



<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>13</b>
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>14</b>
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>15</b>
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>16</b>
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>18</b>
Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>20</b>
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>21</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15.....</b>	<b>22</b>
Stima / Formazione lotti.....	22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Appartamento in villino unifamiliare al piano primo e secondo di edificio terratetto di 3 piani fuori terra, composto al piano primo da ingresso, cucina, salone, camera e bagno, disimpegno; al piano secondo da disimpegno n. 3 camere, n. 2 bagni e terrazza, comunicanti tra loro e con il piano inferiore con scale interne in vano aperto. Esso sviluppa una superficie calpestabile interna di mq 210,76 e di mq 271,30 commerciali includenti mq 30,00 di terrazza e 14,90 di loggia.

Posto in posizione arretrata rispetto alla strada, vi si giunge percorrendo il lungo vialetto circoscritto da altre proprietà.

La struttura dell' edificio è in muratura ordinaria e i materiali per le finiture sono quelli correnti all' epoca dell'edificazione risalente agli anni 70-80.

L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali non sono disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ubicato in zona Valle Canestra, comune di San Cesareo, a ridosso della SR6 Via Casilina in prossimità dell'abitato di Laghetto di Montecompatri, in area molto decentrata rispetto al centro civico comunale e priva di servizi primari. Il contesto in cui si inserisce è un tessuto urbano consolidato a carattere residenziale, caratterizzato da tipologie insediative a villino di modesto sviluppo planimetrico e altezza limitata, che ne determinano una bassa densità insediativa, originatosi alla fine degli anni sessanta.

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

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

Il Lotto di impianto misura catastalmente 1196 mq e si sviluppa in posizione arretrata rispetto alla strada, caratterizzato da un lungo viale di accesso che ha origine dalla stessa.



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Magazzino-deposito, accessorio diretto della u.i. di Bene 1 e ad esso comunicante con scala interna, posto al piano terra dell' edificio di compendio, composto da un locale principale di ampie dimensioni, da un secondario di più ridotte dimensioni in connessione diretta e spazi minori di servizio e di connettivo, con superficie netta interna di mq 116,10 e commerciale di mq 140,50.

L'attuale utilizzazione, difforme dalla destinazione d'uso legittima, richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

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

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

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Il fabbricato confina con distacco per ogni lato, in ordine alle specifiche esposizione :

- a ovest: con strada e la particelle 28;
- a nord: particella 685;
- a est: con la particella 33;
- e sud: con la particella 583.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Stessi di Bene n.1



**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	86,50 mq	108,09 mq	1	108,09 mq	2,70 m	Secondo
Terrazza	30,07 mq	32,90 mq	0.2	6,58 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	115,99 mq	140,50 mq	1	140,50 mq	2,92 m	Primo
Loggia	14,63 mq	14,90 mq	0.4	5,96 mq	2,70 m	Primo
Scala	8,27 mq	10,17 mq	1	10,17 mq	2,45 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>271,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>271,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al calcolo della superficie convenzionale è stato escluso l'apporto delle aree esterne pertinenziali cortilizie e di giardino, in quanto è insita nel prezzo di mercato che contempla tale dotazione di base con riferimento ad una superficie di circa 1000,00 mq (generalmente inteso giardino).

Le precedenti, con riferimento al DPR n.138/98 risultano:

Area lotto: mq 1196

Sedime fabbricato: mq 150,67;

Area libera: 1045,33

-- 10% x Sup. Lorda Vani principali + accessori diretti = 10% x 399.26 mq = 39,92 mq

-- 2% x (1045.33-399,26) = 646,07 = 12,92

Totale consistenza aree scoperte = mq 39,92 + 12,92 = mq 52,84

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino	116,10 mq	140,50 mq	1	140,50 mq	2,45 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,50 mq</b>		

La superficie convenzionale esclude quella delle scale interne e in quanto tali già considerata nella determinazione della consistenza del Bene N° 1.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 05/11/1935 al 23/01/1980	COMUNE DI COLONNA - Diritto di LIVELLARIO	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 05/11/1935 al 23/01/1980	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 05/11/1935 al 31/01/1980	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 05/11/1935 al 09/07/1988	COMUNE DI COLONNA (CF.84000880587) sede in Colonna (RM) : Diritto da verificare	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 23/01/1980 al 23/07/2001	IMMOBILE PREDECESSORE - (catasto comune di ZAGAROLO)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 41 90 Reddito dominicale € 75,54 Reddito agrario € 40,03
Dal 24/12/2001 al 26/05/2016	Aree di enti urbani o promiscui - Partita speciale 1 - (catasto comune di ZAGAROLO) --[cfr. **NOTA 1**]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 324, Zc. Comune di ZAGAROLO Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 11 96
Dal 15/04/2008 al 06/05/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 324, Zc. Comune di ZAGAROLO Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.301,47 Piano 1-2
Dal 06/05/2009 al 24/05/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 324, Zc. Comune di ZAGAROLO Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.301,47 Piano 1-2
Dal 24/05/2016 al 24/05/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 324, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 1.301,47 Piano 1-2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

**NOTE:**

**\*\*1\*\*** - IL 23/03/1990 è istituito il Comune di SAN CESAREO a cui seguono in catasto:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 59/2016);

**\*\*2\*\*** - Per l'immobile attuale si registra la COSTITUZIONE del 15/04/2008 in Catasto Fabbricati del Comune di

ZAGAROLO (Pratica n. RM0515239 in atti dal 15/04/2008 COSTITUZIONE (n. 4027.1/2008)).

3.) La particella 324 deriva dalla 324 come da annotazione al FRAZIONAMENTO del 24/12/2001 (in catasto: Pratica n. 1268208 in atti dal 24/12/2001 (n. 942.1/1988))



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1935 al 23/01/1980	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 05/11/1935 al 23/01/1980	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 05/11/1935 al 23/01/1980	COMUNE DI COLONNA - Diritto di LIVELLARIO	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 05/11/1935 al 09/07/1988	COMUNE DI COLONNA (CF.84000880587) sede in Colonna (RM) : Diritto da verificare	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO
Dal 23/01/1980 al 24/12/2001	IMMOBILE PREDECESSORE - (catasto comune di ZAGAROLO)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 28, Zc. Comune di ZAGAROLO Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 41 90 Reddito dominicale € 75,54 Reddito agrario € 40,03
Dal 24/12/2001 al 26/05/2016	Aree di enti urbani o promiscui - Partita speciale 1 - (catasto comune di ZAGAROLO) --[cfr. **NOTA 1**]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 324, Zc. Comune di ZAGAROLO Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 11 96
Dal 15/04/2008 al 05/05/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 324, Zc. Comune di ZAGAROLO Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.301,47 Piano 1-2
Dal 06/05/2009 al 24/05/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 324, Sub. 1, Zc. Comune di ZAGAROLO Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 118 mq Piano T
Dal 24/05/2016 al 05/11/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 324, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 118 mq Rendita € 188,92 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



**NOTE:**

- 1.) IL 23/03/1990 è istituito il Comune di SAN CESAREO a cui seguono in catasto:  
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 59/2016);
- 2.) Per l'immobile attuale si registra la COSTITUZIONE del 15/04/2008 in Catasto Fabbricati del Comune di ZAGAROLO (Pratica n. RM0515239 in atti dal 15/04/2008 COSTITUZIONE (n. 4027.1/2008)).
- 3.) La particella 324 si origina dalla 28 da FRAZIONAMENTO del 24/12/2001 (in catasto: Pratica n. 1268208 in atti dal 24/12/2001 (n. 942.1/1988))

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	324	2		A7	4	10,5 vani	219 mq	1301,47 €	1-2	

**Corrispondenza catastale**

Bene censito in Catasto Fabbricati del Comune di SAN CESAREO proveniente dal Comune di Zagarolo per VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 - LEGGE REGIONALE 32.

Con riferimento al D.P.R. n.138/98 la superficie catastale riportata in visura risulta sottostimata(219 mq; Totale escluse aree scoperte: 209 m2) rispetto a quella reale 271,30 coincidente con quanto espresso in <<consistenza immobile>>.

E' necessaria denuncia di aggiornamento catastale.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

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

				<b>Cens.</b>				<b>catastale</b>			
	15	324	1		C2	1		118 mq	188,92 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente verificatosi la trasformazione ad uso abitativo, traendone due unità derivate, una indipendente e l'altra posta in collegamento con l'abitazione dei piani superiori.

Tale conformazione configura un cambiamento di destinazione non assentibile e ai fini della 47/85 non sanabile e pertanto sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, concorde con planimetria catastale.



Bene censito in Catasto Fabbricati del Comune di SAN CESAREO (già ZAGAROLO).

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

In fase di sopralluogo, per l'area pertinenziale, in generale per l'intero compendio, si riscontra:

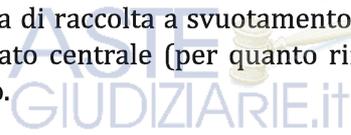
1. Il vialetto di ingresso insistente sulla sola particella 324 (sedime degli immobili pignorati) è utilizzato per accedere anche alla particella adiacente "685" risultata proprietà degli stessi esecutati. Quest'ultima catastalmente ha corrispondenza di uno dei fronti su via dei cesti (con cancello), non trattasi, quindi, di lotto intercluso e per essa non risulta servitù attiva di passaggio a carico della particella 324. Tra la particella 324 e la confinante 685 non insiste alcuna recinzione.

2. Adiacente il fabbricato pignorato, tra lo stesso e il confine est, sorge un corpo di fabbrica di un piano fuori terra avente superficie coperta di 116,10 mq ed altezza di 3.00 m, adibito a deposito. Tale volume non risulta assentito, non è sanabile, pertanto ai sensi della L.47/85 se ne prevede la demolizione. Esso è riportato nei grafici di rilievo dello stato di fatto come "corpo aggiunto" e come tale è richiamato, nei paragrafi relativi alle regolarità edilizia e urbanistica e nella determinazione del valore finale di stima. In riferimento alla richiamata L.47/85 e sua previsione di attuazione, di ripristino dello stato dei luoghi con demolizione del manufatto abusivo e correlato smaltimento dei materiali, ne conseguono gli "oneri di regolarizzazione urbanistica" complessivamente comprendenti i costi vivi delle opere edili, le spese tecniche occorrenti, le sanzioni e oblazioni previste. Tali oneri saranno riportati in detrazione a definizione del "Valore finale di stima".

3. Nell'area cortilizia su una superficie di 20 mq ca è presente una altana portante n. 13 pannelli di un impianto fotovoltaico, non legittimato e non funzionante. Se ne prevede la rimozione.

4. L'edificio manca di servizio di acqua potabile, <<per rottura del contatore>>;

5. L'edificio non ha allaccio in fogna. Le acque reflue nere sono convogliate ad un digestore Imhoff e recapitate in vasca di raccolta a svuotamento periodico sita nell'adiacente lotto in catasto particella 28 in prossimità del fabbricato centrale (per quanto riferito dell'esecutato). Le acque meteoriche sono smaltite direttamente nel terreno.



6. L'edificio ha impianto GAS GPL.

7. Le aree esterne riversano in uno stato di abbandono. I settori sud ed ovest del cortile(giardino) risultano tappezzate di specie arboree e arbustive infestanti, dominanti nocciolo e rovi di spine. Tale stato richiede una bonifica per ricondurre al normale stato d'uso del bene. Gli oneri relativi saranno riportati in detrazione a definizione del "Valore finale di stima".

8. L'edificio esternamente al piano terra risulta incompleto

Le valutazioni di impatto economico derivanti o previsti dai precedenti punti saranno generalmente trattate in fase di stima unitamente ai beni a cui sono specificatamente attribuiti e riepilogati in fase finale di stima.

Al Bene 1 è attribuita l'immobile di sub 2 e l'area pertinenziale con quanto su essa ricadente, pertanto con esso saranno valutati gli oneri relativi alle riparazioni del sub 2 ai piani 1° e 2°; alla demolizione del corpo aggiunto, alla rimozione dell'impianto fotovoltaico e relativa struttura, della bonifica vegetazionale e alla realizzazione della recinzione sul lato nord a confine con la particella 685.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Valgono le stesse considerazioni di Bene N° 1.

Le valutazioni di impatto economico derivanti o previsti dai precedenti punti saranno generalmente trattate in fase di unitamente ai beni a cui sono specificatamente attribuiti e riepilogati in fase finale di stima.

Al Bene 2 è attribuita l'immobile di sub 1 limitatamente al perimetro esterno, pertanto con esso saranno valutati gli oneri relativi al completamento degli intonaci esterni del piano terra.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

L'appartamento presenta al piano primo una infiltrazione di acque meteoriche dal sovrastante terrazzo e la presenza di lavori di ristrutturazione interna interrotti a causa dei quali si verifica il non utilizzo del 50% della superficie. Il fuori servizio dell'impianto di riscaldamento per distacco di alcune parti e la presenza di alcune crepe nelle tramezzature del piano secondo rendono oltremodo necessari appropriati interventi di manutenzione.

Inoltre, le aree esterne riversano in uno stato di abbandono, per 2/3 impraticabili, tappezzati da specie erbacee e arbustive infestanti.

Lungo tutto il confine con la particella 685, a nord del lotto, manca del tutto la recinzione.

Lo stato di conservazione è quindi da considerarsi complessivamente cattivo.

Tale giudizio si distacca da quello "mediocre" di fondamento della valutazione di mercato determinata. Di ciò si terrà conto nella fissazione del "Valore finale di stima", con opportuni decurtazioni e/o deprezzamenti sul "Valore di stima".

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Per come trasformato l'immobile versa in uno stato di conservazione complessivamente buono per gli interni. Gli esterni denunciano una scarsa manutenzione. La struttura è priva di intonaco esterno nella parte bassa del prospetto nord per una fascia di circa 1,5 metri e nella facciata est, lato demolizione superfetazione per una altezza di m.3,00.

Entrambe le facciate mancano della zoccolatura.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Non sussistono palesamente parti comuni, con esclusione degli impianti esistenti a servizio dell'intero fabbricato di cui è parte.



### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Non sussistono palesamente parti comuni, con esclusione degli impianti esistenti a servizio dell'intero fabbricato di cui è parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici, attribuibili alla particella 324 di impianto dell' immobile pignorato.

Si segnala, però, l'utilizzo dello stesso accesso anche per la contermine particella 685, quanto proprietà degli stessi esecutati. Quest'ultima catastalmente ha corrispondenza del fronte e accesso su via dei cestì e quindi non trattasi di lotto intercluso.

Per ammissione degli esecutati, sussiste una servitù (di fatto) di scarico fognario sul lotto di particella 28, dove la rete confluisce in una vasca imhoff di trattamento e successiva vasca di raccolta, a svuotamento periodico. Il tratto di fognatura di proprietà volge nella particella adiacente in prossimità del caseggiato a ridosso del viale.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Stesso di Bene N°1

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Il fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare di procedura presenta le seguenti caratteristiche:

- Strutture verticali: in muratura di tufo, non totalmente intonacate e tinteggiate esternamente; apparentemente in buone condizioni;
- Solaio: di interpiano in laterocemento;
- Copertura: tetto a falde in struttura in laterocemento e manto di tegole marsigliesi, in normale stato di



conservazione

- Esposizione: edificio libero sui quattro lati;

In particolare l'unità immobiliare oggetto di procedura si caratterizza per le seguenti peculiarità:

- Esposizione: stessa del fabbricato in cui è inserita;

- Sviluppo; piani 2 di 3

- Altezza utile interna: 2,92 per il piano primo e Hmedia di 2,70 m. per il piano secondo.

- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, di prima posa; da ristrutturare;

- Infissi esterni: ante al battente in legno, vetro singolo e chiusura esterna con avvolgibili in PVC, protette da inferriate antintrusione; da ristrutturare;

- Portoncino di ingresso a doppia partita asimmetrica in legno tamburato; mediocre stato di conservazione;

- Infissi interni: porte tamburate con specchiatura cieca; ordinarie in buono stato;

- Finiture esterne di facciate: facciata rifinita ad intonaco civile e tinteggiata; da ristrutturare;

- Impianto elettrico: sottotraccia funzionanti; conformità non accertabile;

- Impianto idrico: con tubazioni in traccia, e produzione puntuale di acqua calda con boiler elettrico;

- Impianto termico: riscaldamento a radiatori con caldaia a gas GPL, fuori servizio per sezionamento della rete e distacco di alcuni componenti; richiede ristrutturazione pesante.

- Aree esterne, cortile e giardino: non distinti funzionalmente, poco curati, a tratti abbandonati, per 2/3 impraticabili necessitano di intervento di bonifica;

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Per le caratteristiche generali del fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare di procedura vedasi BENE N° 1.

Nello specifico il bene in trattazione si caratterizza per le seguenti peculiarità:

- Altezza utile interna 2,45 m;

e a seguito della trasformazione (non legittimata):

- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, posate con le recenti modifiche apportate; in buono stato;

- Infissi esterni: ante al battente in alluminio, vetrocamera ordinarie e chiusura esterna con persiane in PVC, protette da inferriate antintrusione; in buono stato;

- Portoncini di ingresso a a singola e doppia partita in alluminio; buono stato di conservazione;

- Infissi interni: porte tamburate senza specchiature; ordinarie in buono stato;

- Finiture esterne di facciate: facciata rifinita ad intonaco civile e tinteggiata con esclusione di una fascia di circa 1.5 m alla zoccolatura del fronte nord; da ristrutturare;

- Impianto elettrico: sottotraccia funzionanti; conformità non accertabile; - Impianto idrico: con tubazioni in traccia, e produzione puntuale di acqua calda con boiler elettrico

- Impianto termico: riscaldamento con stufe a pellet.

Le aree esterne, cortile e giardino, come Bene N°1, risultano non distinti funzionalmente, poco curati, a tratti abbandonati, per 2/3 impraticabili; necessitano di un intervento di bonifica.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

L'immobile è occupato dal nucleo familiare degli esecutati:

Sig.ra [REDACTED] madre esecutati;

Sig. [REDACTED] esecutato 1;

Sig. [redacted] o 2;  
 Sig. [redacted] figlio esecutato 2;  
 Sig. [redacted] figlio esecutato 2;  
 Sig.ra [redacted] moglie esecutato 2;



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

L'immobile è occupato dal nucleo familiare degli esecutati:

Sig.r [redacted]  
 Sig. [redacted]  
 Sig. [redacted]  
 Sig. [redacted]  
 Sig. [redacted]  
 Sig.r [redacted]



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1935 al 08/10/1994	COMUNE DI COLONNA, sede Colonna (RM), C.F. 84000880587 diritto: 1/1 PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: 84000880587	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo CAPO	05/11/1935	23098	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE DI ROMA	08/11/1935	29209	16669
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal 08/10/1994 al 06/05/2009	[REDACTED]	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETURA DI PALESTRINA	08/10/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di ROMA 2	07/11/1994	38526	25123
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/05/2009	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CORDASCO PASQUALE Sede ROMA (RM)	06/05/2009	115904	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PI di ROMA 2	12/06/2009	36563	18616
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile esecutato è stato costruito su terreno di cui affrancazione del 08/10/1994.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1935 al 08/10/1994	COMUNE DI COLONNA, sede Colonna (RM), C.F. 84000880587 diritto: 1/1 PROPRIETA' Codice	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Fiscale/P.IVA: 84000880587	notaio CarloCAPO	05/11/1935	23098		
	<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE DI ROMA	08/11/1935	29209	16669	
	<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 08/10/1994 al 06/05/2009		<b>AFFRANCAZIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		PRETURA DI PALESTRINA	08/10/1994			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di ROMA 2	07/11/1994	38526	25123		
<b>Registrazione</b>						
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/05/2009		<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		CORDASCO PASQUALE Sede ROMA (RM)	06/05/2009	115904		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	PI di ROMA 2	12/06/2009	36563	18616		
<b>Registrazione</b>						
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

L'immobile esecutato è stato costruito su terreno di cui affrancazione del 08/10/1994.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi PI di ROMA 2 aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 12/06/2009  
Reg. gen. 36564 - Reg. part. 11524  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 240.000,00  
Rogante: CORDASCO PASQUALE  
Data: 06/05/2009  
N° repertorio: 115905

#### **Trascrizioni**



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 2 il 13/05/2022  
Reg. gen. 26427 - Reg. part. 18936  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro [REDACTED]

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi PI di ROMA 2 aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 12/06/2009  
Reg. gen. 36564 - Reg. part. 11524  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00



A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 240.000,00  
Rogante: CORDASCO PASQUALE  
Data: 06/05/2009  
N° repertorio: 115905



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 2 il 13/05/2022  
Reg. gen. 26427 - Reg. part. 18936  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Il presente bene ricade in:

> PRGC del Comune di San Cesareo

- Vigente: Zona E "Agricola", sottozona E3

. lotto minimo mq. 15.000

. I.F.T. mc/mq 0,005 sottoposta a regime vincolistico delle falde idriche;

. altezza massima ml. 6,50;

. distanza minima dai confini ml. 5,00;

. distanza minima dalle strade ml. 20,00;

. la cubatura ammessa potrà essere utilizzata in toto per la destinazione di accessorio agricolo;

- Adottato: B3 sottozona residenziale di riqualificazione urbanistica.

> PTPG

TP 2

- UTA 8:

- Sistema Ambientale – Rete ecologica provinciale;

RTsaa8.2

- Paesaggi rurali – Paesaggio agricolo collinare con prevalenza vigneti

> PTPR adottato:

TAV. A - SISTEMI ED AMBIENTI DEL PAESAGGIO

- Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B - BENI PAESAGGISTI

- Vincoli Ricognitivi di Legge - Fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici.

- Vincoli Ricognitivi di Piano – Fascia di rispetto linee archeologiche tipicizzati;

- Aree urbanizzate.

> PTPR approvato:

TAVOLA A

- Paesaggi;

TAVOLA B



- Beni Ricognitivi di Piano – Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate.
- Beni Ricognitivi di Piano – Fascia di rispetto linee archeologiche;
- Aree urbanizzate;

#### TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale – Tessuto urbano;
- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale – parchi archeologici e culturali (pac\_0674)



> Rischio sismico - Sottozona Sismica 2B.

Il Lotto non presenta capacità residua di cubatura.

Si allega Certificazione di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

Stessa di Bene n°1

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

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

L'immobile di cui particella in trattazione è stato edificato in conformità a:

- Permesso di costruire in sanatoria N°2/2009 del 15/01/2009, su attuale part. 324, foglio 15, Comune di San Cesareo corrispondente alla particella 324 (catasto terreni) originato da particella ex 28 del foglio 15 in catasto terreni del Comune di Zagarolo.



#### **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.



Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nei grafici a corredo delle autorizzazioni edilizie ed il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

con riferimento specifico all'u.i. abitativa del presente Bene n.1

- 1.) diversa distribuzione interna del piano primo nella zona ingresso, salone e cucina (riferimento allo stato assentito); comunque non sostanziali;
- 2.) ampliamento dell'abitazione con estensione al piano interrato, questi avente diversa destinazione d'uso;



- 3.) presenza su area pertinenziale di una altana portante un impianto fotovoltaico non funzionante e non autorizzato,  
4.) presenza di un corpo di fabbrica aggiunto al piano terra con funzione di deposito-magazzino;  
con la 1.), 2.) e 3.) riferite specificatamente al bene in trattazione e la 4.) di pertinenza dell'intero compendio;

Rivolti alla sanabilità distinguiamo i seguenti casi:

- Difformità n. 1 - L'opera abusiva rientra tra quelle non sostanziali, è quindi sanabile ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i. e non comporta nuovo carico urbanistico;
- Difformità n.2 - Verificandosi trasformazione in ampliamento con cambiamento di destinazione d'uso, non compatibile, non è sanabile e si rende necessaria il ripristino dello stato assentito;
- Difformità n. 3 - Opera non conforme alle norme vigenti. E' necessario il ripristino dello stato dei luoghi;
- Difformità n.4 - Trattasi di opera totalmente difforme, non avente i requisiti della doppia conformità e quindi non sanabile ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i.;

Per condonare le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 è necessario produrre istanza con SCIA in sanatoria e conseguentemente provvedere all'aggiornamento delle schede catastali.

La difformità n.4 richiede SCIA in sanatoria ma non richiede aggiornamento catastale.

Degli impianti non è stato possibile constatarne la conformità per assenza di documentazione.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

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

L'immobile di cui particella in trattazione è stato edificato in conformità a:

- Permesso di costruire in sanatoria N°2/2009 del 15/01/2009, su attuale part. 324, foglio 15, Comune di San Cesareo(già Zagarolo) corrispondente alla particella 324 (catasto terreni) originato da particella ex 28 del foglio 15 in catasto terreni del Comune di Zagarolo.

### **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.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nei grafici a corredo delle autorizzazioni edilizie evidenziando il sopralluogo le seguenti difformità:

1.) Il deposito, è stato trasformato ed adattato ad uso abitativo, suddiviso in due parti, una costituente un appartamento autonomo e la rimanete collegata all'appartamento dei piani superiori.

Tale stato prefigura un cambiamento di destinazione d'uso non autorizzato, non assentibile.

Il ripristino della legittimità urbanistica è possibile solo con il ripristino dello stato dei luoghi.

Per condonare le difformità descritte al punto 1.) è necessario produrre:

- istanza con SCIA in sanatoria.

Non si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

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

Il caso non ricorre

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEI CESTI N.15**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il caso non ricorre

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il fabbricato sorge con carattere unitario come organismo unifamiliare che comprende ampi spazi abitativi e accessori diretti, tra cui i locali del piano terra, tra loro interconnessi fisicamente e funzionalmente senza alcuna soluzione di continuità.

Catastalmente l'edificio è composto da due uu. ii. diversificate per tipologie e natura:

-Abitazione in appartamento A7 ai piani superiori;

-Magazzino - deposito C2 al piano terra caratterizzato da altezza di m 2,40

tecnicamente divisibili in natura.

Con lo sguardo al mercato immobiliare, tale ipotesi non trova convenienza nell'attuarsi, per le seguenti motivazioni:

-la defilata posizione dell'organismo edilizio, la ridotta altezza interna del piano terra e la condivisione di spazi comuni, concorrono alla diminuzione di appetibilità del magazzino, di per sé già di scarso interesse;



-l'indifferibile costituzione di parti comuni e la loro regolamentazione anche a mezzo di specifiche servitù, determinano un forte impatto sull'appetibilità dell'unità abitativa che, perdendo la caratteristica di villa, subisce una contrazione della domanda scontando, così, un forte deprezzamento,  
-le spese sottese.

che inducono a un generale svilimento del già ridotto interesse per l'organismo inteso unitariamente, producendo un risultato economico inferiore.

Queste le motivazioni che formano convincimento del giudizio di indivisibilità del compendio pignorato, per cui si procede alla formazione del LOTTO UNICO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15

Appartamento in villino unifamiliare al piano primo e secondo di edificio terratetto di 3 piani fuori terra, composto al piano primo da ingresso, cucina, salone, camera e bagno, disimpegno; al piano secondo da disimpegno n. 3 camere, n. 2 bagni e terrazza, comunicanti tra loro e con il piano inferiore con scale interne in vano aperto. Esso sviluppa una superficie calpestabile interna di mq 210,76 e di mq 271,30 commerciali includenti mq 30,00 di terrazza e 14,90 di loggia. Posto in posizione arretrata rispetto alla strada, vi si giunge percorrendo il lungo vialetto circoscritto da altre proprietà. La struttura dell'edificio è in muratura ordinaria e i materiali per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70-80. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali non sono disponibili le relative dichiarazioni di conformità. L'immobile è ubicato in zona Valle Canestra, comune di San Cesareo, a ridosso della SR6 Via Casilina in prossimità dell'abitato di Laghetto di Montecompatri, in area molto decentrata rispetto al centro civico comunale e priva di servizi primari. Il contesto in cui si inserisce è un tessuto urbano consolidato a carattere residenziale, caratterizzato da tipologie insediative a villino di modesto sviluppo planimetrico e altezza limitata, che ne determinano una bassa densità insediativa, originatosi alla fine degli anni sessanta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 324, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 255.022,00

#### A) CRITERIO DI STIMA

Per il Bene considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona.

Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo aprile-ottobre2022, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione.

Mediati da opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo di mercato ricercato.

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 940,00 €/mq (cfr. Allegato 11: Prospetto per la determinazione del prezzo di mercato),.

rappresentativo di un immobile di 55 anni localizzato in una zona di scarso pregio, tipologia villa con dotazione di 1000,00 mq di area esterna pertinenziale, in condizioni scadenti, mancante degli impianti citofonico e di riscaldamento, occupato.

## B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contengono tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 271,30 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

Con l'applicazione dei due indici suddetti si perviene al "valore di mercato".

Al quale a garanzia di vizi occulti si applica una decurtazione del 10% nella determinazione del "Valore finale di stima".

Ulteriori decurtazioni sono rappresentate dai:

- a. oneri di regolarizzazione urbanistica per il "ripristino dello stato dei luoghi", in presenza alle difformità rilevate;
  - b. i "Costi di riparazione" che contengono il rifacimento dell'impermeabilizzazione, della pavimentazione del terrazzo e il ripristino funzionale degli ambienti danneggiati, in presenza delle infiltrazioni di acque meteoriche che si verificano dal terrazzo del secondo piano;
  - c. i "Costi di bonifica vegetazionale";
  - d. i "Costi di rimozione dell'impianto fotovoltaico";
  - e. i costi per la realizzazione della recinzione sul confine del lato Nord",
- da cui il "VALORE FINALE DI STIMA" dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il suo "valore di stima" e la sommatoria delle decurtazioni applicate e dei "costi di sanatoria".

Si calcola:

### B.1) VALORE DI STIMA

In applicazione di quanto sopra esposto, il VALORE VENALE del bene si stima in:

$$271,30 \text{ mq} \times 940,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 255.022,00 \quad [1]$$

### B.2) ABBATTIMENTO FORFETTARIO A GARANZIA DI VIZI

In misura del 10% sul valore venale dell'immobile e pari a:  
 $10\% \times \text{€ } 255.022,00 = \text{€ } 25.502,20$  [2]

### B.3) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CORPO AGGIUNTO)

concernenti il ripristino dello stato dei luoghi con demolizione del manufatto "corpo aggiunto" abusivo a piano terra compreso tra l'edificio legittimo e il confine est del lotto e pulizia dell'area di risulta. Il loro ammontare viene ripartito fra i due lotti formanti il compendio pignorato, proporzionalmente al loro valore di stima.

Gli oneri derivanti dalla sommatoria delle

#### - SPESE TECNICHE

spese tecniche Scia in sanatoria e Direzione lavori (IVA e CP comprese) € 2.000,00

diritti istruttoria SCIA, bolli € 266,00

Totale spese tecniche € 2.266,00

e dai

#### - COSTI DI RIPRISTINO

relativi all'abbattimento del corpo aggiunto, determinati con stima analitica (cfr. allegato 1.12.2), in € 12.219,26;

per un ammontare complessivo di € 14.485,26; [3]

### B.4) COSTI DI RIPARAZIONE PIANI 1° E 2°

derivanti dalla sommatoria delle:

#### - OPERE EDILI

come determinati in stima analitica allegata (cfr. allegato 1.12.1) pari a € 17.291,67;

e delle:

- SPESE TECNICHE

spese tecniche Scia in sanatoria e Direzione lavori (IVA e CP comprese) € 2.000,00

diritti istruttoria SCIA, bolli € 266,00

Totale spese tecniche € 2.266,00



per l'ammontare complessivo di € 19.557,67

[4]

B.5) COSTI DI BONIFICA VEGETAZIONALE

relativi al recupero dell'area di cortile lato sud ed ovest infestata da arbusti, che essendo argomento pertinente l'intero compendio, andranno ripartiti fra i lotti che lo formano in modo proporzionale ai rispettivi valori di stima.

Come determinati in stima analitica allegata ( cfr. allegato 1.12.3) ammontano a € 1.732,58;

[5]

B.6) COSTI PER RIMOZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

relativi alla rimozione dei componenti l'impianto fotovoltaico e della struttura di supporto.

Come determinati in stima analitica allegata ( cfr. allegato 1.12.4) ammontano a € 1.841,87;

[6]

B.7) COSTI DI REALIZZAZIONE DELLA RECINZIONE LATO NORD

relativi alla realizzazione della recinzione con rete metallica in continuità di quella esistente sul tratto iniziale del vialetto di accesso a chiusura del confine nord del lotto tra le particelle 324 e 685, per un tratto di circa 80 m. e comprendente l'intervento di tecnico agrimensore per la fissazione della linea di confine.

-OPER EDILI

come determinati in stima analitica allegata (cfr. allegato 12.7) ammontano a € 4.511,10 e rappresentano il distaccamento dal modello di riferimento di cui è stato definito il prezzo di mercato assunto a base di stima.

-SPESE TECNICHE

per l'intervento del tecnico agrimensore, che si stimano in € 1000,00,

per l'ammontare complessivo d € 5.511,10

[7]

B.8) VALORE FINALE DI STIMA

Tenuto conto di quanto detto e determinato nei punti precedenti risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3], [4], [5], [6] e [7] il seguente:

VALORE FINALE DI STIMA

= € (255.022,00 - 25.502,20 - 14.485,26 - 19.557,67 - 1.732,58 - 1.841,87 - 5.511,10) = € 186.391,32

come si rappresentano nelle tabelle in calce:



• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15

Magazzino-deposito, accessorio diretto della u.i. di Bene 1 e ad esso comunicante con scala interna, posto al piano terra dell' edificio di compendio, composto da un locale principale di ampie dimensioni, da un secondario di più ridotte dimensioni in connessione diretta e spazi minori di servizio e di connettivo, con superficie netta interna di mq 116,10 e commerciale di mq 140,50. L'attuale utilizzazione, difforme dalla destinazione d'uso legittima, richiede il ripristino dello stato dei luoghi.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 324, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.035,00

#### A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, trattandosi di accessorio indiretto comunicante del "Bene N°1" restano validi i criteri generali esposti per il bene principale, ed il prezzo di mercato per esso determinato di € 940,00.

Applicato il coefficiente di omogeneizzazione  $K=0,5$  a tale prezzo, risulta il valore di € 470,00 da applicarsi all'intera consistenza superficiale in determinazione del Valore di mercato del Bene N° 2.

#### B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA

Con l'applicazione del prezzo sopra determinato si perviene al "valore di mercato", al quale a garanzia di vizi occulti si applica una decurtazione del 10% nella determinazione del "Valore finale di stima".

Dovendo inoltre considerare:

- a. gli "oneri di regolarizzazione urbanistica" per il ripristino dello stato dei luoghi, in presenza alle difformità rilevate: 1 relativi alle modifiche interne;
- b. i "costi per il rifacimento degli intonaci esterni mancanti" del piano terra;

il "VALORE FINALE DI STIMA" dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il suo "valore di mercato" e la sommatoria degli oneri di cui ai punti a.

Si calcola:

- B.1) VALORE VENALE

In applicazione di quanto sopra esposto, il VALORE VENALE del bene si stima in:  
 $140,50 \text{ mq} \times 470 \text{ €/mq} = € 66.035,00$  [1]

- B.2) ABBATTIMENTO FORFETTARIO A GARANZIA DI VIZI

In misura del 10% sul valore venale dell'immobile e pari a:  
 $10\% \times € 66.035,00 = € 6.868,00$  [2]

- B.3) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (OPERE INTERNE)

Concernenti il ripristino dello stato dei luoghi in ordine alle modifiche interne

Gli oneri derivanti dalla sommatoria delle

- SPESE TECNICHE

- . spese tecniche Scia in sanatoria e Direzione lavori (IVA e CP comprese) € 2.080,00
- . diritti istruttoria SCIA, bolli € 266,00
- . presentazione DOCFA e tributi erariali € 450,00
- Totale spese tecniche € 2.796,00

e dai

- COSTI DI RIPRISTINO

relativi all'abbattimento delle opere interne non assentite, determinati con stima analitica (cfr. allegato 2.12.2), in € 15.599,55;

per un ammontare complessivo di € 18.395,55, [3]

- B.4) COSTI PER IL COMPLETAMENTO DEGLI INTONACI ESTERNI

Concernenti il ripristino, post abbattimento del corpo aggiunto, degli intonaci sulla facciata est (H 3.00 m) e il completamento della facciata nord (H. 1.50 m) e ripristino della zoccolatura, pari a € 5158,89;

- B.5) VALORE FINALE DI STIMA

Tenuto conto di quanto detto e determinato nei punti precedenti risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] il seguente:

VALORE FINALE DI STIMA = € (66.035,00 - 6.603,50 - 18.395,55 - 5158,89) = € 35877,06

come si rappresenta nelle tabelle in calce:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15	271,30 mq	940,00 €/mq	€ 255.022,00	100,00%	€ 255.022,00
Bene N° 2 - Magazzino San Cesareo (RM) - Via dei Cesti n.15	140,50 mq	470,00 €/mq	€ 66.035,00	100,00%	€ 66.035,00
				Valore di stima:	€ 321.057,00

Valore di stima: € 321.057,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di riparazione (piano primo e secondo)	19557,67	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione corpo aggiunto)	14485,26	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (opere interne magazzino)	18395,55	€
Bonifica vegetazionale	1732,58	€
Costi per rimozione impianto fotovoltaico	1841,87	€
Costi per la realizzazione della recinzione lato nord	5511,10	€
Costi per il completamento degli intonaci esterni	5158,89	€

**Valore finale di stima: € 222.268,38**



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



Guidonia Montecelio, li 15/12/2023

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


**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 50 Foto - Allegato 1. Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 2. Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Allegato 3. Ortofoto (Aggiornamento al 25/02/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato 4. Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato 5. Visure storiche catastali San Cesareo (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 6. Visure storiche catastali Zagarolo (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Allegato 7. Titoli di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 8. Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 9. Grafici rilievi (Aggiornamento al 10/04/2023)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Allegato 10. Titoli Edilizi (Titolo e grafico)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11. Prospetto determinazione prezzo di mercato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 12. Stime deprezzamenti
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 13. Accesso Atti Comune di Colonna (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Allegato 14. CDU San Cesareo F.15 p. 324





