

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1.....	3
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 2	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Martella snc, interno snc, piano 1. Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, interno snc, piano 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Martella snc, interno snc, piano 1	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, interno snc, piano 1	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Martella snc, interno snc, piano 1. Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, interno snc, piano 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Martella snc, interno snc, piano 1. Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, interno snc, piano 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18

All'udienza del 05/01/2022, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1 (catastalmente Via Colle Martella SNC)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VITTORIO ALFIERI N. 11, PIANO 1

Appartamento sito nel Comune di Zagarolo in località Via Colle Martella, al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, con accesso tramite scala esterna in muratura posta al piano terra su corte esterna comune ed indivisibile ad altro distinto immobile (identificato al Catasto al Fg. 5, Part. 221, Sub 4, P.T.-1) sito nel medesimo edificio. Tale area rimarrà comune ed indivisibile anche all'eventuale aggiudicatario in quanto parte delle servitù attive e passive già in essere al momento della compravendita da parte dell'esecutato (come presente nell'atto di proprietà).

L'accesso all'area esterna comune avviene tramite passaggio carrabile/pedonale su via Vittorio Alfieri al civico n.11, distinto da quello dell'immobile confinante.

L'appartamento, disposto lato Ovest, è così suddiviso: accesso su soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, altezza di piano 3 m. La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 70 mq.

La porta di accesso è blindata con pannello tamburato in legno.

I serramenti interni sono in PVC colore bianco provvisti di vetrocamera; quelli esterni in PVC colore marrone.

Il servizio igienico, finestrato, rivestito orizzontalmente e verticalmente con piastrelle in ceramica colore bianco, è provvisto di doccia.

Le porte sono in legno tamburato colore marrone.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si rileva che nel soggiorno la preesistente copertura in cartongesso del soffitto è completamente ceduta lasciando a vista la struttura metallica; in generale, l'intonaco dei soffitti così come quello di estese pareti risulta completamente distaccato evidenziando attacco biotico causato dall'umidità. La situazione verificata e così descritta è da riferirsi alla inefficace impermeabilizzazione del lastrico solare sovrastante (BENE N°2).

Il pavimento dell'appartamento è stato realizzato in gres porcellanato, forma e finitura simil parquet colore marrone.

Gli impianti tecnici sono correttamente in esercizio. L'immobile è dotato di impianto termico a radiatori verticali con caldaia a gas (ubicata nel balcone lato Nord). L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VITTORIO ALFIERI N. 11, INTERNO SNC, PIANO 2

Lastrico solare sito al piano 2, sovrastante il BENE N°1, di superficie 62 mq.

Si accede con scala esterna in muratura grezza, sprovvista di parapetto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Zagarolo (Rm) in data 04.02.2022 risulta che , risulta di stato civile libero per divorzio da il 20/07/2015, e residente nel Comune di Zagarolo in Via Vittorio Alfieri n. 11.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 03/03/2022 i beni risultano intestati a per 1/1 in regime di separazione dei beni, ma dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché direttamente dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Zagarolo, risulta che

hanno contratto matrimonio in data 05/08/2000 in regime di **comunione legale dei beni** (atto trascritto nei registri di stato civile del Comune di Roma al N.10 P.II C5 anno 2001 come da comunicazione del 29.01.2001). Si segnala la necessità di rettifica presso l'Agenzia del Territorio.

Si rileva quindi la quota pignorata di 1/2 del diritto di piena proprietà di cui l'esecutato è titolare.

TITOLARITÀ

Gli immobili (BENE N°1 – BENE N°2) oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- (Proprietà 1/2)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- tia (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Titolo di provenienza

In data 21.06.2016 il sig. _____ acquistava con atto pubblico notarile Dr. Franco Bartolomucci rep. N. 320412/50544 (trascrizione registrata a Roma 2 del 14.04.2005, reg. part. 13221, reg. gen. 25885) dal sig. _____ l'immobile sito nel Comune di Zagarolo (Rm), località Colle Martella, Via Vittorio Alfieri n. 11 (catastralmente Via Colle Martella snc) in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Gli immobili confinano:

lato Nord con immobile distinto al Foglio 5 Part. 221 (sub 3-4-5-6-7-8); a Sud Distacco su Strada Via Vittorio Alfieri, lato Est con immobile distinto al foglio 5, particella 214, sub 4; ad Ovest con immobile distinto al foglio 5, part. 221, sub. 208, salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1988 al 07/01/2000		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 214, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 07/01/2000 al 06/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 214, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 06/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 214, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 1 NOTA: Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti staggiti è stato edificato sul terreno riportato al Fg. 5 Part. 214 di mq 1.130 (attuale ente urbano), il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria part. 214 di mq 1.020 con la Part. 151 di mq 110, giusta variazione geometrica del 17/06/1985 in atti dal 20/06/2001 protocollo n. 610041.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VITTORIO ALFIERI N. 11, PIANO 1

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



Google Earth



Catasto

L'appartamento (A/2), catastalmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (Rm) al Fg. 5, Particella 214, Sub 5, Via di Colle Martella SNC, piano 1, classe 2, consistenza 3,5 vani; Dati di superficie: totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq; R.C. Euro 271,14;

è intestato a:

per ½ della piena proprietà e a

per ½ della piena proprietà.

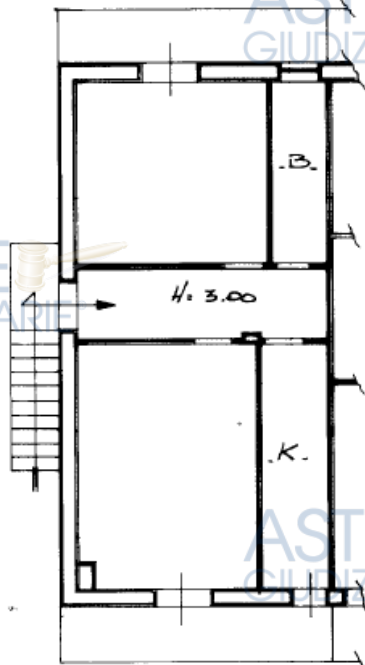
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	214	5		A/2	2	3,5 vani	Totale: 74 mq Totale escluse aree scoperte: 68 mq	€ 271,14	1	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare. La quota pignorata è per 1/ della piena proprietà di cui l'esecutato è titolare.

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima pianta catastale (02/07/1985) limitatamente alla traslazione della porta di accesso direzione Sud e contestuale apertura di una finestra in sede di precedente posizione della stessa per realizzazione di ulteriore camera da letto; il tutto senza aumento di superficie.

L'immobile risulta ubicato nel Comune di Zagarolo (Rm) località Colle Martella, in Via Vittorio Alfieri n. 11, catastalmente Via di Colle Martella snc.



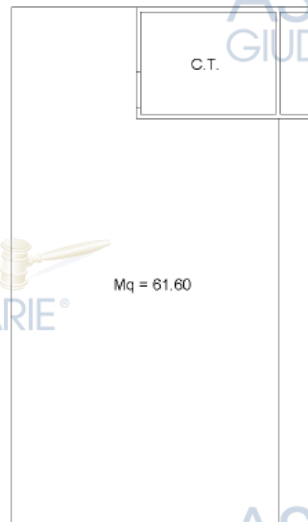
Pianta Catastale

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VITTORIO ALFIERI N. 11,
INTERNO SNC, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	214	5		F5			62 mq	€ 0,01	2	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare. La quota pignorata è per ½ della piena proprietà (in comunione legale dei beni).



Pianta Catastale

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo del lastrico solare (BENE N°2) è scarso; si rilevano problematiche di impermeabilizzazione che hanno comportato copiose infiltrazioni di acque meteoriche nell'appartamento di cui al BENE N°1. Si dovrà necessariamente intervenire ripristinando una corretta impermeabilizzazione. Il conseguente distacco del cartongesso nel soggiorno del BENE N°1, dell'intonaco del soffitto e di alcune pareti verticali non è stato ripristinato dal debitore. Si rileva che alcune parti dell'edificio sono ancora allo stato grezzo (mattoni in tufo), non intonacato né tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili 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.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

È stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

Il titolo precedente al ventennio risulta Atto di donazione Nuda Proprietà del sig. dai titolari
di usufrutto , Notaio Dott. Cerini Claudio del 05/02/1988, rep.

85660/17349 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 22/02/1988 ai nn. 6783/4126.
Si segnala la necessità di rettifica degli intestatari degli immobili presso l'Agenzia del Territorio.

I documenti delle ispezioni effettuate presso l'Ufficio del Territorio provinciale di Roma sono presenti in allegato alla perizia di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 11/06/2003
Reg. gen. 25885 - Reg. part. 6278
Importo: € 24.800,00
A favore di Capitalia SPA
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/04/2005
Reg. gen. 22585 - Reg. part. 5942
Importo: € 202.500,00
A favore di BANCA UCB SPA

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/04/2005
Reg. gen. 22584 - Reg. part. 13221
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 06/05/2021
Reg. gen. 24855 - Reg. part. 17748
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Contro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

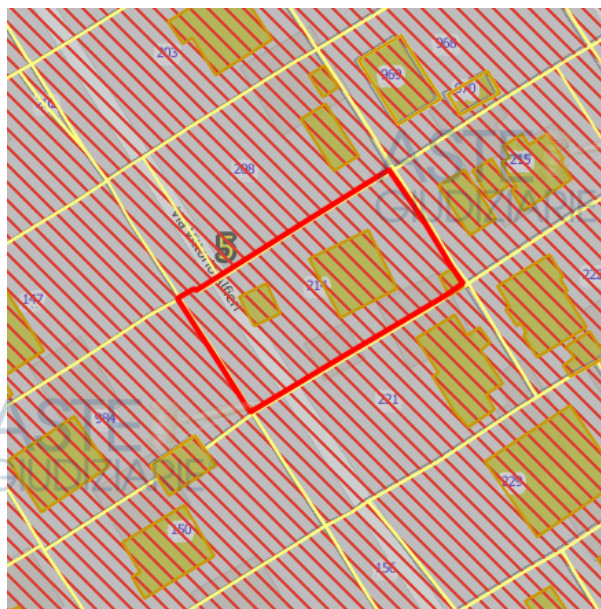
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Non esistono concessioni gravanti da censo, livello o usi civici di cui il sottoscritto è stato informato presso gli Organi competenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Normativa edilizia e urbanistica

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Zagarolo (Rm), località "Colle Martella", è destinato nel P.R.G. a zona B2 (zona omogenea di completamento), nel PTPR tav. A – SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistemi del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani; Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; nel PTPR tav. B – BENI PAESAGGISTICI – Vincoli Dichiarativi – Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Aree urbanizzate.



Geoportale Regione Lazio

L'immobile risulta edificato senza titolo edilizio.

All'accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Zagarolo, risultava un'istanza di condono presentata ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 a nome di . Il sottoscritto Esperto stimatore, a seguito di richiesta della documentazione mancante per la definizione dell'istruttoria e conseguente rilascio del titolo edilizio in sanatoria, ha ottenuto dal Comune di Zagarolo gli importi dettagliati relativamente ai soli immobili staggiati. (Si rileva che nell'atto di proprietà il dante causa affermava di aver provveduto al pagamento degli importi previsti per il rilascio del titolo).

Il costo complessivo, a carico dell'eventuale aggiudicatario, è stimato in complessivi € **6.797,66** che verranno detratti dalla stima finale dei beni.

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.

OPERE DIFFORMI

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima pianta catastale (02/07/1985), ovvero la pianta di cui alla documentazione reperita presso il Comune di Zagarolo relativa alla Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria. In particolare, si rileva la traslazione della porta di accesso direzione Sud e contestuale apertura di una finestra in sede di precedente posizione della stessa, e realizzazione di ulteriore camera da letto; il tutto senza aumento di superficie.

Sentiti gli Organi competenti, non è possibile la regolarizzazione delle difformità rilevate. La spesa per le opere di ripristino è stata stimata approssimativamente in € **5.000**, comprensiva di costi di demolizione e ricostruzione di una superficie di circa 25 mq, rasatura e tinteggiatura delle pareti ripristinate, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in discarica.

Tali oneri verranno detratti dalla stima del bene.

CONSISTENZA LOTTO

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze, cortili e porticati sono conteggiati al 35%
- Il lastrico solare (BENE N°2) è conteggiato con coefficiente del 25% fino a 25 mq; l'eccedenza è calcolata al 10%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione (BENE N°1)						
P.1	Soggiorno	Soggiorno	20,4	24,5	1,00	24,5
	Angolo Cottura	Angolo cottura	7,3	10,2	1,00	10,2
	ingresso	ingresso	3,3	4	1,00	4
	Camera 1	camera	6,3	8	1,00	8
	Camera 2	camera	12	15	1,00	15
	Servizio igienico	servizio igienico	5	7,2	1,00	7,2
	Balcone Lato Nord	balcone	5,8	5,8	0,35	2
	Balcone Lato Sud	balcone	5,8	5,8	0,35	2
Superficie totale:			66	80,5		

Superficie commerciale BENE N°1						70
Lastrico solare (BENE N°2)						
P.2	Lastrico solare	Lastrico solare	62	9,95	1,00	10
Superficie commerciale BENE N°2						10
SUPERFICIE TOTALE LOTTO						80

NOTA BENE: Per sua natura e destinazione d'uso, i beni di cui al lotto unico risultano **INDIVISIBILI**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1
Appartamento sito al piano 1° di un fabbricato di comprensivi due piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 214, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pignorato (1/2)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 2
Lastrico solare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 214, Sub. 501, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pignorato (1/2)

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2023 per la zona suburbana Valle Martella forniscono i valori minimo (€ 900/mq) e massimo (€ 1350/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni civili di media fascia nella zona considerata un valore medio di € 1.007/mq e minimo di € 768/mq.

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,
consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 1.000,00 €/mq comprensivo degli spazi esterni comuni e dell'accesso carrabile indipendente, considerando per il BENE N°1 un **coefficiente di demerito** per il livello manutentivo dell'edificio del **10%**, e per il BENE N°2 un **coefficiente di demerito** per le problematiche di impermeabilizzazione del **25%**, ne consegue che:

➤ **Valore commerciale beni: 1.000,00 €/mq**

➤ **Valore BENE N°1: 900,00 €/mq**

➤ **Valore BENE N°2: 750,00 €/mq**

Il valore di stima del BENE N°1 è pari a:

$$€ 900,00 * 70 \text{ mq} = € 63.000,00$$

Il valore di stima del BENE N°2 è pari a:

$$€ 750,00 * 10 \text{ mq} = € 7.500,00$$

Il **valore di stima del LOTTO** risulta essere di:

€ 70.500,00

(euro settantamilacinquecento/00)

Il prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 63.450,00

(euro sessantatremilaquattrocentocinquanta/00)

Il valore finale del Lotto, al netto della decurtazione per il ripristino e per la regolarizzazione dell'immobile, è approssimato a:

€ 52.000,00

(euro cinquantaduemila/00)

Il valore finale della quota pignorata (1/2) del Lotto è pari a:

€ 26.000,00

(euro ventiseimila/00)

Nella tabella conclusiva i valori di stima dei beni in oggetto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1	70,00 mq	€ 900/mq	€ 63.000	1/1	€ 63.000
Bene N° 2 - Lastrico solare Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 2	10,00 mq	€ 750/mq	€ 7.500	1/1	€ 7.500
Valore di stima del LOTTO UNICO:					€ 70.500

Di seguito, il valore finale del lotto e della quota pignorata:

	Valore di stima	Valore abbattuto del 10%	Valore finale del Lotto (al netto delle decurtazioni)	Valore finale quota pignorata (1/2)
LOTTO UNICO	€ 70.500	€ 63.450	€ 52.000	€ 26.000

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.

Palestrina, li 15/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

Firmato Da: FRANCESCA ILARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4dccc4be77ae96a4

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1
Appartamento sito al piano 1° di un fabbricato di comprensivi piani 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 214, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1
Lastrico solare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 214, Sub. 501, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota pignorata	1/2
	Giuliani Fernando		
	Borzi Catia		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 214, Sub. 5, Categoria A2		
Descrizione:	Appartamento sito al piano 1° di un fabbricato di comprensivi piani 2 e di due appartamenti.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Vittorio Alfieri n. 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà Giuliani Fernando	Quota pignorata	1/2
	Borzi Catia		
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 214, Sub. 501, Categoria F5		
Descrizione:	Lastrico solare		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

NOTA BENE:	Le spese per il ripristino alla pianta di cui all'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria sono approssimativamente pari a € 5.000;
SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	I beni sono stati edificati senza titolo edilizio. Esiste istanza presso il Comune di Zagarolo (Rm) le cui spese mancanti per ottenere il titolo edilizio in sanatoria sono pari a € 5.710,74.