

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

**MARTE SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 04634710265

CONEGLIANO (TV)



Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	10
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.....	13



Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



All'udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC filardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

Villino indipendente con spazio esterno privato sito in Zagarolo (Rm) via Vincenzo Bellini n. 8, località Valle Martella. Si estende su unico piano, seminterrato lato est, con copertura a terrazzo non praticabile ma accessibile da scala interna.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di circa 178 mq; altezza di piano 3 m.

L'accesso principale avviene all'interno della corte privata accessibile da via Vincenzo Bellini tramite cancelli pedonale e carrabile lato ovest dell'edificio. Esiste ulteriore accesso lato est tramite porta-finestra.

Il Bene è così disposto: soggiorno/ingresso lato ovest, una camera, un servizio igienico, una cucina abitabile; ulteriore ingresso, soggiorno-AC con camino, due camere, un servizio igienico.

La finitura esterna dell'appartamento è in parte intonacata e tinteggiata in parte rivestita a cortina con mattoni in cotto.

La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno colore marrone.

I serramenti interni sono in alluminio colore bianco provvisti di vetrocamera, di normale stato manutentivo; i serramenti esterni, serrande avvolgibili.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

La corte esterna ad uso esclusivo è un'area cortiliva mista: in parte in cemento e/o rivestimento in fogli di guaina bituminosa, in parte pavimentata.

Il riscaldamento attualmente è realizzato da una stufa a legna posta nel soggiorno lato ovest; è presente un camino a legna lato est.

L'impianto elettrico, sottotraccia del tipo sfilabile, non è conforme alla normativa vigente.

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.

## **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T**

Trattasi di autorimessa coperta di superficie 34 mq sita all'interno della corte privata del Bene N°1, accessibile da passo carrabile su Via Vincenzo Bellini al civico n.10. La struttura è mista mattoni in tufo e struttura in C.A. con pavimentazione in cemento e conci di pietra. Non esistono porte di accesso.

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 UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T.
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

L'esecutato ha acquistato l'immobile in stato civile libero.

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T**

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

L'esecutato ha acquistato l'immobile in stato civile libero.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

Il bene confina a Nord con distacco su proprietà identificata in Catasto al Foglio 2, P.lla 501, ditta  
Sud con bene identificato in Catasto al Foglio 2, P.lla 520, Subalterni 2-3-4-5 (proprietà  
); ad ovest con bene  
identificato al foglio 2, P.lla 510, Subalterni 13-14-15 (proprietà  
);  
ad est con bene identificato al Foglio 2, P.lla 1047 (proprietà  
) , salvo altri.

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T**

Il bene N°2 confina a Nord e ad Est con corte del Bene N°1; a Sud con bene identificato in Catasto al Foglio 2,  
P.lla 520, Subalterni 2-3-4-5 (proprietà  
); ad ovest con bene identificato al foglio 2, P.lla 510, Subalterni 13-14-15  
(proprietà  
) , salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

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 giardini di ville e villini al 10% (fino a 25 mq; oltre al 2%)

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 (mq)	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
<b>BENE N°1 - Abitazione</b>						
<b>P.S1</b>	Cucina	cucina	11,9	13,2	1,00	<b>13,2</b>
	Camera 1	camera	11,7	15	1,00	<b>15</b>
	Servizio igienico 1	servizio igienico	4,3	6,6	1,00	<b>6,6</b>
	Soggiorno/corridoio	Soggiorno/corridoio	30,8	35,2	1,00	<b>35,2</b>
	Soggiorno/AC	soggiorno	22,6	24,5	1,00	<b>24,5</b>
	Camera 2	camera	18,2	21	1,00	<b>21</b>
	Servizio igienico 2	servizio igienico	5,3	7,2	1,00	<b>7,2</b>
	Camera 3	camera	14,3	17,9	1,00	<b>17,9</b>
	Vano scale	vano scale	11,8	14,7	1,00	<b>14,7</b>
	Ingresso/disimpegno	ingresso	5,2	5,2	1,00	<b>5,2</b>
	Corte	corte esterna	17	17	0,10	<b>17</b>
Superficie commerciale Abitazione						<b>177,5</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T**

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
<b>BENE N°2 - Box auto</b>						
<b>P.T.</b>	autorimessa	autorimessa	32	32	1,00	<b>32</b>
Superficie commerciale box auto						<b>32</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1985 al 03/12/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 511, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 632,66 Piano T

Dal 03/12/2003 l'immobile è piena proprietà di

ASTE GIUDIZIARIE®  
**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1985 al 03/12/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 511, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 91,31 Piano T

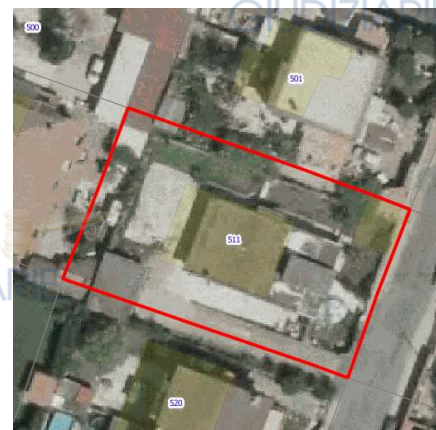
Dal 03/12/2003 il bene è piena proprietà di

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

**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.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	511	2		A7	2	7 vani	173 mq	632,66 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	511										

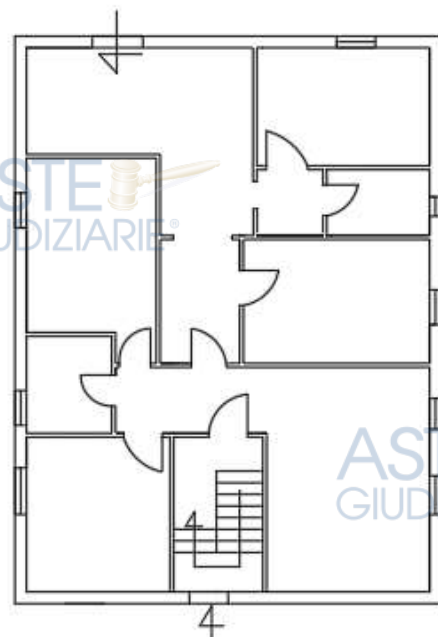
### Corrispondenza catastale

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

Il bene è stato edificato su particella terreni Fig. 2 Mappale n. 511.



Planimetria catastale P.S1



Planimetria situazione di fatto

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

## BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T

### 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.

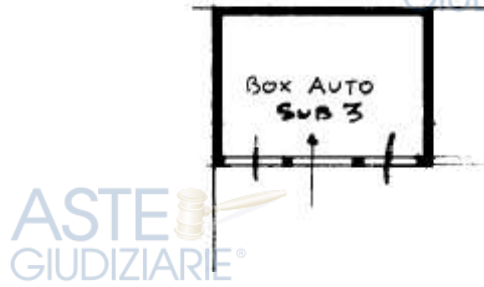


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	511	3		C6	5	34	34 mq	91,31 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	511										

### Corrispondenza catastale

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



Pianta catastale Bene N°2

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

Lo stato conservativo del bene è mediocre. Si evidenzia la presenza di zone di umidità diffusa nelle pareti verticali e nei solai, soprattutto lato nord. Da quanto dichiarato dall'esecutato e potuto rilevare in loco, nell'anno 2023 la copertura piana del bene è stata oggetto di opere di isolamento termico per migliorare l'efficiamento energetico e limitare le problematiche di infiltrazione/umidità dell'appartamento.

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.10, PIANO T**

Lo stato conservativo del bene è mediocre. Si evidenzia l'assenza di porte di accesso.

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni ad altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è un manufatto composto da un unico piano seminterrato. La copertura a terrazzo non è praticabile. La circolazione verticale è assicurata da corpi scalari.

Gli elementi strutturali sono:

- Fondazioni eseguite a sacco con cordolo in C.A.;
- Struttura portante perimetrale eseguita in blocchetti di tufo;
- Solai eseguiti con struttura mista in C.A. e laterizio;

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono occupati dal debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIA VINCENZO BELLINI N.8, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2003		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bocca Loredana	03/12/2003	9545	5742
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Rama 2	12/12/2003	56438	37419
		<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 variata.

Il titolo ultraventennale risulta atto di compravendita del 22.02.1972 Ren. 182493, trascritto il 01.03.1972 ai nn. 20193/13857, con il quale acquistava da il terreno su cui sono stati edificati i beni staggiati, identificato in C.T. al Foglio 2 Particella 511.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2003		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bocca Loredana	03/12/2003	9545	5742
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Rama 2	12/12/2003	56438	37419
		<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 variata.

Il titolo ultraventennale risulta atto di compravendita del 22.02.1972 Rep. 182493, trascritto il 01.03.1972 ai nn. 20193/13857, con il quale ( ) acquistava da ( ) il terreno su cui sono stati edificati i beni staggiati, identificato in C.T. al Foglio 2 Particella 511.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 12/12/2003  
Reg. gen. 56439 - Reg. part. 14076  
Quota: 1/1

Importo: € 329.000,00

A favore di MARTE SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 164.500,00

Rogante: Bocca Loredana

Data: 03/12/2003

N° repertorio: 9546

N° raccolta: 5743

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 17/11/2023

Reg. gen. 62901 - Reg. part. 9393

Quota: 1/1

Importo: € 329.000,00

A favore di MARTE SPV S.R.L.

Contro

Capitale: € 164.500,00

Rogante: Bocca Loredana

Data: 03/12/2003

N° repertorio: 9546

N° raccolta: 5743

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 14/05/2010

Reg. gen. 30607 - Reg. part. 17644

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 31/05/2024

Reg. gen. 29855 - Reg. part. 22041

Quota: 1/1

A favore di MARTE SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Zagarolo (Rm) ricadono nel PRG in zona B2.

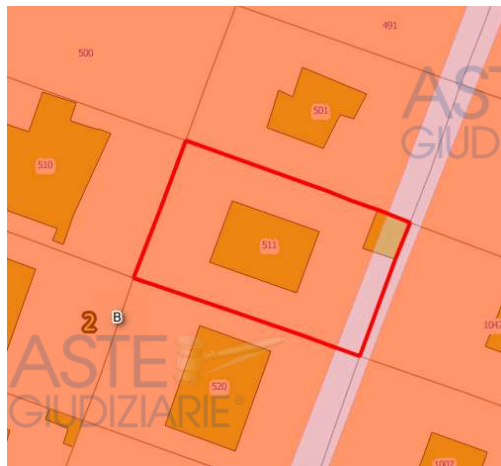
Nel PTPR – Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio insediativo – paesaggio degli insediamenti urbani.



Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI –Aree urbanizzate; Tav. B: BENI PAESAGGISTICI –Vincoli dichiarativi – Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; BENI PAESAGGISTICI –Vincoli ricognitivi di legge – fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici.



SIG – Tavola A - Tavola B



PRG – Geoportale Regione Lazio

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano 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 non risulta agibile.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali risulta la seguente pratica edilizia:

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1829 del 08.08.2003**

La pianta catastale dei beni è conforme con il progetto di cui alla C.E. in sanatoria N. 1829/2003.

La situazione di fatto non risulta conforme al titolo edilizio per le opere meglio descritte nel paragrafo successivo *Opere difformi*.

Esiste Certificato statico delle opere in c.a. del 30.10.1985, Arch. Gino de Girardi.

### **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

Le opere difformi al titolo edilizio risultano la diversa distribuzione interna dell'appartamento senza aumento di superficie; in particolare:

- Il vano scala è chiuso e separato dall'abitazione attraverso una porta in legno;
- L'ingresso all'abitazione lato ovest avviene da una porta-finestra di larghezza 1,3 m; nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto ed un servizio igienico;
- La superficie della cucina è stata ampliata e diminuita la larghezza del disimpegno;
- La camera e il servizio igienico lato ovest sono state demolite con la formazione di un unico locale soggiorno, con camino. Si rileva inoltre la presenza del locale deposito ricavato nell'intercapedine, non autorizzato, da chiudere;
- Il servizio igienico lato N-O è dotato di finestra, non autorizzata dal progetto né presente nell'ultima pianta catastale agli atti, in quanto realizzato in diversa posizione rispetto al titolo edilizio.

## REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI

È possibile regolarizzare le difformità interne presentando pratica di SCIA in SANATORIA (art. 37 DPR 380/01), per un costo di circa € 1.000,00 di sanzione e € 400,00 per diritti di segreteria, oltre onorario per la redazione della pratica da parte di un tecnico di circa € 2.000,00 comprensiva di aggiornamento della pianta catastale. Il costo totale di regolarizzazione è stimato complessivamente in circa € 3.400,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T  
Appartamento in villetta seminterrato con accesso e corte indipendente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 511, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 511.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T  
Autorimessa privata sita all'interno della corte del bene N.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 511, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 511.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

#### **Valutazione beni**

*I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la località E6-suburbana/Valle Martella, riferiti al primo semestre 2025 forniscono i valori minimo (€ 800/mq) e massimo (€ 1.150/mq) per abitazioni civili e per un normale stato conservativo,*

*dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni civili di seconda fascia nella zona considerata un valore medio di € 951/mq e di € 655/mq per box,*

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 900,00 €/mq per il Bene N°1 e di € 500/mq per il Bene N°2 ed un coefficiente riduttivo (-0,15) per lo scarso stato manutentivo dei beni, ne consegue che:

- **Valore commerciale bene N.1: 770,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 178 mq**
- **Valore commerciale bene N.2: 400,00 €/mq**
- **Superficie commerciale box: 34 mq**

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

**€ 150.660,00**

(euro centocinquantamilaseicentosesanta/00)

Tenendo conto del prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, e del costo stimato per la regolarizzazione delle difformità in **€ 3.400,00**,

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

**€ 132.000,00**

(euro centotrentaduemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T	178,00 mq	770,00 €/mq	€ 137.060,00	100,00%	€ 137.060,00
<b>Bene N° 2</b> - Box Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T	34,00 mq	400,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					<b>€ 132.000,00</b>



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 09/01/2026



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



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.8, piano T  
Appartamento in villetta unico piano seminterrato con accesso e corte indipendente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 511, Sub. 2, Categoria A7.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: civile abitazione.
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n.10, piano T  
Autorimessa privata sita all'interno della corte del bene N.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 511, Sub. 3, Categoria C6.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: autorimessa auto.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 511, Sub. 2, Categoria A7		
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in villetta con accesso e corte indipendente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Box			
<b>Ubicazione:</b>	Zagarolo (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 10, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 511, Sub. 3, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa privata sita all'interno della corte del bene N.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 12/12/2003  
Reg. gen. 56439 - Reg. part. 14076  
Quota: 1/1  
Importo: € 329.000,00  
A favore di MARTE SPV S.R.L.  
Contro ,  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 164.500,00  
Rogante: Bocca Loredana  
Data: 03/12/2003  
N° repertorio: 9546  
N° raccolta: 5743
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 17/11/2023  
Reg. gen. 62901 - Reg. part. 9393  
Quota: 1/1  
Importo: € 329.000,00  
A favore di MARTE SPV S.R.L.  
Contro  
Capitale: € 164.500,00  
Rogante: Bocca Loredana  
Data: 03/12/2003  
N° repertorio: 9546  
N° raccolta: 5743

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/05/2010  
Reg. gen. 30607 - Reg. part. 17644  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro ,  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 31/05/2024  
Reg. gen. 29855 - Reg. part. 22041  
Quota: 1/1  
A favore di MARTE SPV S.R.L.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

