

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Blasi Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.214,37	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Di Blasi Matteo, con studio in Via Lago di Bracciano, 41 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email geom.mdibiasi@gmail.com, PEC matteo.dibiasi@geopec.it, Tel. 349 0779253, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 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 Piani di Corzano n. 44, piano 1

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 204/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/06/2023 registro generale 32427, registro particolare 22755, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. **** Omissis ****, sul seguente immobile sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Piani di Corzano n. 44:

- abitazione di tipo popolare posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 (due) stanze, bagno e balcone, confinante con distacco su Via Piani di Corzano, proprietà sub 502 (attualmente intestato ai Sig.ri **** Omissis ****);

il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 2, particella n. 273, sub 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 185,92.

Il bene in oggetto è posto al piano primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo).

A seguito dell'accesso eseguito il 04/04/2024 l'alloggio presenta un accesso esclusivo dalla strada pubblica di Via Piani di Corzano con ingresso dal civico n. 44, mediante una scala esterna scoperta.

L'edificio presenta uno stato conservativo vetusto e le finiture esterne sono composte da intonaco civile.

Detto edificio è ubicato in località "Valle Martella" in un ambito territoriale delimitato da Via Achille Grandi, Via Raffaello, Via Giorgione.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due livelli fuori terra.

I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale.

Nelle immediate dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui al Piano Particolareggiato di Recupero (P.P.R.) del comprensorio di Valle Martella approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2007.

L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13").

Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 273 del foglio 2 che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso.

Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Piani di Corzano n. 44, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame del fascicolo informatico, nonché delle ispezioni ipotecarie e delle visure storiche eseguite dall'esperto, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2, di cui alla certificazione notarile a firma del Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni con riferimento alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, alla data del 13/06/2023, già risultante negli atti di cui al fascicolo telematico della procedura esecutiva incardinata al R.G.E.I. 204/2023 del Tribunale Civile di Tivoli.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene perveniva all'esecutato per mezzo di compravendita immobiliare del 16/04/2009 rogata dal Dott. Carmine Andretta Notaio in Roma al repertorio n. 24402 raccolta n. 14298 registrato a Roma 4 il 17/04/2009 al n. 7156 Serie 1T e trascritto a Roma 2 il 20/04/2009 al n. 23484 del registro generale e n. 12138 del registro particolare, per mezzo del quale il bene veniva trasferito dal precedente proprietario sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (cfr. ALL. "3").

L'area su cui è sorto il fabbricato, di cui l'unità immobiliare ne è parte integrante, veniva in proprietà al sig. **** Omissis **** in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Vincenzo Forleo Notaio in Roma in data 29/01/1967 repertorio 6460 raccolta 687 e registrato a Roma il 10/02/1967 al numero 2752 volume 2072 e trascritto a Roma il 14/02/1967 al n. 9270 di formalità.

CONFINI

L'immobile presenta confini sottostanti alla sua impronta di pianta con le seguenti unità immobiliari:

- sub 5 della particella 273 intestato alle sig.re **** Omissis ****;
- sub 6 della particella 273 intestato al sig. **** Omissis ****.

Il lato Sud/Est distacca verso Via Piani di Corzano;

I lati Sud/Ovest e Nord/Ovest confinano e distaccano verso il sub 502 della particella 273 intestato alle sig.re **** Omissis ****;

Il lato Nord/Est confina verso il sub 502 della particella 273 intestato alle sig.re **** Omissis ****.

A migliore chiarimento di quanto sopra descritto si allega l'elaborato planimetrico catastale protocollo RM0214566 del 08/04/2016 (cfr. ALL. "4").

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,43 mq	80,31 mq	1	80,31 mq	1,95 m	1
Balcone scoperto	20,56 mq	20,56 mq	0,25	5,14 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,45 mq		

Relativamente alla consistenza dell'immobile viene allegato il relativo elaborato grafico, sviluppato sulla base del rilievo metrico condotto dal sottoscritto (cfr. ALL. "5"), attestante:

- calcolo superfici e volumetrie;
- sezione A-A';
- pianta piano primo;
- pianta copertura;
- prospetto Nord-Est;
- prospetto Sud-Est;
- prospetto Sud-Ovest;
- prospetto Nord-Ovest.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 273, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 185,92 Piano 1

Dal 16/04/2009 al 24/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 273, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 18.592,00 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale.

Si segnala che la titolarità catastale del bene pignorato al 24/02/2023, coincide con la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico di cui alla visura storica eseguita dall'esperto (cfr. ALL. "6").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	273	7		A4	5	4	79 mq	185,92 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultima planimetria catastale depositata agli atti con protocollo RM0870894 del 26/06/2008 (cfr. ALL. "8"), precisamente:

- sono presenti difformità interne circa la distribuzione degli ambienti, ovvero non sono presenti le tramezzature che costituivano l'ambiente cucina e quella d'ingresso ad disimpegno;
- nel bagno è stata aperta una forometria muraria su lato Nord/Est per una finestra e la stessa non è stata mai installata, infatti è presente un telo in nylon a sigillatura del foro;
- l'altezza utile dell'unità immobiliare indicata in mt 2.90 risulta errata in quanto sono presenti altezze variabili quali mt 2.50, 3.12, 3.08, 2.37.

Le incongruenze descritte, vengono dimostrate nell'elaborato grafico comparativo prodotto (cfr. ALL. "8").

PRECISAZIONI

Nel suddetto atto di vendita del 16/04/2009 repertorio 24402 raccolta 14298 del Dott. Carmine Andretta Notaio in Roma, viene indicato:

- il sig. **** Omissis **** vende e trasferisce al sig. **** Omissis ****, che accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Zagarolo (RM), Via Piani di Corzano n. 44 e precisamente: appartamento con ingresso indipendente e non facente parte del condominio posto al piano primo, composto di soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, bagno ed annesso balcone a livello, il tutto

confinante con vano scale, distacchi per più lati, salvo altri; detto bene risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al foglio 2, particella 273, subalterno 7, categoria A/4, classe 5, vani 4, rendita catastale € 185,92;

- la vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti di quanto in oggetto usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, annessi e connessi, adiacenza, dipendenze e pertinenze, accessioni, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, diritti ed obblighi come per legge;

- dichiara e garantisce la parte venditrice, che l'area su cui sorge quanto in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà alla stessa pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Vincenzo Forleo di Roma del 29/01/1967 repertorio 6460, raccolta n. 687, registrato a Roma il 10/02/1967, al n. 2752 vol. 2072 e trascritto a Roma il 14/02/1967 al n. 9270 di formalità. Garantisce, altresì, che quanto in oggetto è libero ed esente da pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 D.M. 22/01/2008 n. 37, che corredano i beni oggetto del presente atto, la parte venditrice non garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e pertanto la parte acquirente manleva da ogni responsabilità a riguardo la parte venditrice. Il sig. **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sotto la sua personale responsabilità dichiara ed attesta, in relazione al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 T.U. in materia urbanistica, modificato ed integrato con decreto legislativo 27/12/2002 n. 301, nonché dalla legge 24/11/2003 n. 326 articolo 32: che il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di licenza edilizia nell'anno 1968, ma per lo stesso è stata presentata al Comune di Zagarolo in data 02/12/1985 completa domanda di sanatoria con unico protocollo n. 22119 e che è stata corrisposta l'intera oblazione, con versamento sul conto corrente n. 255000 effettuato presso l'Ufficio Postale di Zagarolo con il seguente bollettino n. 526 di lire 1.287.000 (unmilione duecentottantasettemila) versate in data 28/11/1985; che il predetto comune non ha, ad oggi, in alcun modo, richiesto documentazione aggiuntiva a corredo della predetta domanda né comunicato provvedimenti di diniego della domanda stessa, né eseguito comunicazione alcuna relativamente alla sanatoria stessa. La parte venditrice dichiara, inoltre che, per il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria non è necessario alcun nulla osta in relazione a vincoli di alcun genere e che eventuali oneri relativi a detta domanda restano a suo carico. Dichiara, altresì, che successivamente alla presentazione della predetta domanda, agli immobili in oggetto non sono state apportate ulteriori modifiche suscettibili di licenza, di concessione o di altri provvedimenti autorizzati né di sanatoria, garantendone, pertanto, la disponibilità e la libera commerciabilità.

PATTI

Non si rilevano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite nel titolo di provenienza dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il bene presenta uno stato conservativo scadente e vetusto, in quanto al suo interno risultano incomplete opere di manutenzione straordinaria ed all'esterno è ben visibile il grado manutentivo del fabbricato stesso.

L'impianto di riscaldamento non risulta funzionante e non risulta essere presente l'adduzione combustibile per l'attivazione della caldaia ovvero, non è presente l'allaccio del gas metano ed il generatore stesso è sprovvisto di una bombola GPL.

L'impianto elettrico non risulta completo e correttamente funzionante.

Gli infissi risultano danneggiati ed il servizio igienico ne risulta privo, ovvero è presente un telo in nylon per chiusura della forometria muraria.

La ringhiera esterna sul balcone non risulta saldamente ancorata e la pavimentazione omnicomprensiva delle copertine dello stesso risultano danneggiati.

Il parapetto murario della scala di accesso necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'edificio non è gestito in condominio e non risulta presente il relativo regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito all'istanza a mezzo PEC trasmessa dal sottoscritto in data 09.08.2024 assunta al protocollo del Comune di Zagarolo (RM) al n. 25592 del 12.08.2024, avente per oggetto "richiesta attestazione esistenza livello ed usi civici", visto il certificato rilasciato dal Comune di Zagarolo (RM) con protocollo n. 27639 del 05.09.2024, veniva attestato che l'immobile non risulta gravato da usi civici, censi, livelli o canoni enfiteutici. Tale certificazione è parte integrante delle documentazioni allegate alla presente (cfr. ALL. "9").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato e risulta esposto su quattro lati.

L'altezza utile interna è variabile, le minime sono pari a 2.37 mt e 2.50 mt; le massime 3.08 mt e 3.12 mt.

Le strutture portanti verticali perimetrali sono costituite da murature portanti in blocchi di tufo ed al centro dell'alloggio è presente un pilastro. Non sono visibili ad occhio nudo lesioni di natura strutturale.

I solai sono in laterocemento e presentano uno stato conservativo normale.

La copertura è a due falde inclinate con soletta in laterocemento.

Il manto di copertura è in tegole.

Le pareti interne sono caratterizzate da intonaco civile tinteggiato e nel servizio igienico è presente un rivestimento ceramico.

Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco civile non verniciato.

La pavimentazione interna è composta da rivestimento ceramico.

La pavimentazione del balcone è da ristrutturare poiché presenta elementi di finitura distaccati dal supporto.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate e non presenti in tutte le stanze.

Gli infissi esterni sono costituiti da elementi in alluminio, il bagno ne risulta privo ed al suo posto è presente un telo in nylon e la finestra a parapetto del soggiorno non è dotata dell'elemento vetrato.

La scala di accesso esterno è in cemento armato rivestita da elementi lapidei.

L'impianto elettrico è sottotraccia e non risulta completo.

E' presente l'impianto idrico-sanitario.

Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante uno scaldabagno elettrico posto all'interno del bagno.

Il sistema di riscaldamento a servizio degli emettitori caloriferi è costituito da una caldaia alimentata a GPL e la stessa è sprovvista di idonea fonte di alimentazione combustibile, inoltre non risultano installati gli elementi radianti, ovvero l'unico elemento installato si trova nel bagno ed è costituito da uno scaldasalviette di tipo elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Su richiesta avanzata dal sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate in data 11/09/2024 con protocollo n. 20056 trasmetteva l'attestazione per esistenza di un contratto di locazione riferito sia all'unità immobiliare oggetto di

procedura esecutiva che al codice fiscale dell'esecutato.
Infatti dalla stessa risulta che era in essere un contratto di locazione stipulato in data 05/01/2024 e registrato in data 29/01/2024 ma scaduto in data 04/01/2024 senza che sia intervenuta una proroga sullo stesso (cfr. ALL. "10").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1967 al 16/04/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Forleo Vincenzo	29/01/1967	6460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3	14/02/1967	9270	
		Registrazione			
Dal 16/04/2009 al 24/02/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carmine Andretta	16/04/2009	24402	14298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	20/04/2009	12138	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	17/04/2009	7156	

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'atto di provenienza, vendita del 16/04/2009, del Dott. Carmine Andretta Notaio in Roma, repertorio n. 24402 raccolta n. 14298 viene inserito come allegato alla presente perizia (cfr. ALL. "3").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2009
Reg. gen. 23485 - Reg. part. 6976
Importo: € 309.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.700,01
Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Notaio Andretta Carmine
Data: 16/04/2009
N° repertorio: 24403
N° raccolta: 14299

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/06/2023
Reg. gen. 32427 - Reg. part. 22755
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ai fini della cancellazione del pignoramento i costi da sostenere sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990;
€ 59 per l'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al D.P.R. 642/1972;
€ 35 per la tassa ipotecaria ai sensi della tabella allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990;
€ 35 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria ai sensi della tabella allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990.
Il tutto salvo diversi importi calcolati dall'Agenzia delle Entrate.

Come indicato nell'atto di precetto, si precisa quanto segue:

- con delibera del 12/03/2009, di cui al verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Dott. Pietro Sormani di Milano, repertorio n. 367531 raccolta n. 79961, la **** Omissis **** ha modificato la propria ragione sociale

in **** Omissis ****;

- la **** Omissis **** (con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, codice fiscale n. **** Omissis **** e Partita I.V.A. n. **** Omissis ****), con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli di Torino del 19/10/2010 repertorio n. 19430 raccolta n. 755 serie 1T, è stata fusa per incorporazione, con efficacia dal 01/11/2010, in **** Omissis ****, codice fiscale n. **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** Via **** Omissis ****;

- che **** Omissis ****, codice fiscale n. **** Omissis ****, nell'ambito di un'operazione di cessione di crediti in blocco ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, in forza di un contratto di cessione di crediti, ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge n. 130 del 30/04/1999, concluso in data 11/10/2019 e con efficacia economica dal 01/10/2019 ed efficacia giuridica dall'11/10/2019, ha ceduto alla **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di **** Omissis **** n. **** Omissis ****, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziare deteriorare, come da avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale – Parte Seconda n. 121 del 15/10/2019;

- che **** Omissis ****, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Dr. Giorgio Pertegato di Pordenone in data 15/10/2019, repertorio n. 303088 raccolta n. 34865, ha conferito alla **** Omissis **** (già **** Omissis ****) la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.T.P.R. Regione Lazio (approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21/04/2021 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni) l'immobile e l'area sul quale lo stesso insiste, risulta censito:

- "sistemi ed ambiti del paesaggio (Tav. A)" nel sistema del paesaggio insediativo paesaggio degli insediamenti urbani;

- "beni paesaggistici (Tav. B) aree urbanizzate del P.T.P.R. e ricade all'interno del perimetro dell'individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004) - beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche di cui all'art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. (codice vincolo cd058_091).

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Zagarolo (RM) l'immobile e l'area sul quale lo stesso insiste, risulta ricadere all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero del comprensorio di Valle Martella (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2007) in area di III° fascia come lotto edificabile saturo (lotto 165 particella 273).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di licenza edilizia nell'anno 1968, ma per lo stesso è stata presentata al Comune di Zagarolo in data 02/12/1985 completa domanda di sanatoria con unico protocollo n. 22119.

Non sono state depositate ulteriori pratiche edilizie per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Inoltre si segnala che su istanza dello scrivente al Comune di Zagarolo (RM), lo stesso trasmetteva istruttoria tecnica sull'iter conclusivo della pratica di condono edilizio riferimento pratica edilizia P.U.T. 537 L. 47/85 con

protocollo 17788 del 04.06.2024 che si allega alla presente (cfr. ALL. "12").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica, non è stato possibile reperire il documento, ma si prende atto che da quanto indicato nel contratto di locazione del 05/01/2024 registrato in data 29/01/2016 al numero 517 serie 3T (cfr. ALL. "10") viene indicato nel corpo della prima pagina dello stesso che l'immobile censito al foglio 2 particella 273 sub 7 del Comune di Zagarolo (RM) è corredato di un'attestazione energetica classificata in "E".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Piani di Corzano n. 44, piano 1
Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 204/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il

09/06/2023 registro generale 32427, registro particolare 22755, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. **** Omissis ****, sul seguente immobile sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Piani di Corzano n. 44: - abitazione di tipo popolare posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 (due) stanze, bagno e balcone, confinante con distacco su Via Piani di Corzano, proprietà sub 502 (attualmente intestato ai Sig.ri **** Omissis ****); il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 2, particella n. 273, sub 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 185,92. Il bene in oggetto è posto al piano primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo). A seguito dell'accesso eseguito il 04/04/2024 l'alloggio presenta un accesso esclusivo dalla strada pubblica di Via Piani di Corzano con ingresso dal civico n. 44, mediante una scala esterna scoperta. L'edificio presenta uno stato conservativo vetusto e le finiture esterne sono composte da intonaco civile. Detto edificio è ubicato in località "Valle Martella" in un ambito territoriale delimitato da Via Achille Grandi, Via Raffaello, Via Giorgione. Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due livelli fuori terra. I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale. Nelle immediate dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui al Piano Particolareggiato di Recupero (P.P.R.) del comprensorio di Valle Martella approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2007. L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13"). Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 273 del foglio 2 che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 273, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 96.601,23

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto idoneo adottare il principio del procedimento sintetico monoparametrico.

La scelta tipologica sul criterio di stima adottato avviene, poiché dall'indagine di mercato condotta dal sottoscritto, sono stati trovati un insieme d'immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

Pertanto, il valore di mercato (Vm) viene ottenuto attraverso il seguente procedimento:

$Vm = \text{superficie commerciale (mq)} \times VUord (\text{€/mq}) \times \text{coeff. dove:}$

VUord: è il valore unitario ordinario;

coeff.: coefficienti di correzione del valore unitario ordinario per caratteristiche del bene oggetto di stima.

Il valore unitario ordinario (VUord) è stato ricavato dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato dei fabbricati simili e le relative superfici commerciali, ponendo a confronto le offerte per fabbricati similari tra loro ed il bene oggetto di stima. Le offerte immobiliari derivano dall'interrogazione dei portali di pubblicità immobiliare www.immobiliare.it e www.idealista.it, su immobili residenziali ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, e si riassumono come appresso indicato:

IMMOBILE 1 (fonte www.immobiliare.it)

Via Giuseppe di Vittorio n. 4, località Valle Martella, Zagarolo (RM)

superficie commerciale 106 mq

piano 1, senza ascensore, presenza di balcone

€ 120.000,00

IMMOBILE 2 (fonte www.idealista.it)

Via Giosuè Carducci n. 3, località Valle Martella, Zagarolo (RM)

superficie commerciale 80 mq

piano 1, senza ascensore, presenza di balcone
€ 169.000,00

Il valore unitario ordinario viene stabilito come segue:

sommatoria superfici commerciali= mq (106+80)= 186 mq

sommatoria prezzo offerta di vendita= € (120.000,00+169.000,00)= € 289.000,00

VUord= € 289.000,00 : 186 mq= 1.555,31 €/mq

Essendo i prezzi indicati quali offerte commerciali e non prettamente prezzi reali di vendita, il medesimo valore medio calcolato viene decurtato del 10% quale marginalità di trattativa che avviene tra le parti in fase di contrattazione a livello normalizzato.

1.555,31 €/mq - 10%= 1.399,78 €/mq che si arrotonda a 1.400,00 €/mq

Il suddetto valore ordinario viene corretto con detrazioni, mediante l'applicazione di coefficienti per lo stato di manutenzione e di funzionalità del bene. I medesimi sono desunti dalle tabelle 14.5 e 14.6 del Manuale di Estimo Hoepli quarta edizione e così ripartiti:

coefficiente per stato di manutenzione per edificio con età superiore a 40 anni e stato manutentivo scadente (epoca di costruzione del fabbricato risalente all'anno 1968)= 0,85

coefficiente per funzionalità relativo ad unità immobiliari prive della possibilità di avere un'autorimessa con facilità di parcheggio su suolo pubblico= 0,95

Essendo stati adottati due coefficienti come sopra indicato, il coefficiente totale risulta pari a:

coeff= 0,85 x 0,95= 0,8075 e cioè 19,25% quale riduzione in termini percentuali da applicare al valore unitario

Il valore unitario ordinario stabilito in 1.400,00 €/mq viene pertanto corretto con una detrazione del 19,25 % e risulta pari a 1.130,50 €/mq, pertanto è possibile stabilire il valore di mercato come segue:

Vm= superficie commerciale (mq) x VUord (€/mq)= 85.45 mq x 1.130,50 €/mq= 96.601,23 €

Tenendo conto che, il bene oggetto di pignoramento non versa in uno stato di conservazione normale ma ha un notevole grado di vetustà oltre a problematiche di natura urbanistica, in aggiunta alla correzione valore normale unitario vengono applicati una serie di deprezzamenti, quali:

- rischio assunto per mancata garanzia (10% di Vm) € 9.660,12
- oneri per regolarizzazione urbanistica € 6.539,47
- oneri per tributi speciali catastali € 50,00
- oneri per autorizzazione paesaggistica ed archeologica € 500,00
- oneri per deposito certificato idoneità sismica € 105,27
- marche da bollo per certificato idoneità sismica € 32,00
- compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale ed IVA secondo Legge) € 5.500,00

L'ammontare complessivo dei deprezzamenti €
(9.660,12+6.539,47+50,00+500,00+105,27+32,00+5.500,00) corrisponde ad € 22.386,86.

Il valore finale di stima viene ottenuto quale differenza tra il valore di mercato ed i deprezzamenti ovvero,

Valore finale di stima= € (96.601,23-22.386,86)= € 74.214,37.

Inoltre, da quanto sopra esposto, si ricava un'incidenza del valore su unità di superficie (€/mq) tra la superficie commerciale del bene immobiliare in oggetto ed il valore finale di stima

€ 74.214,37 : 85,45 mq= 868,51 €/mq

che si ritiene congruo ed in linea con i valori presi in considerazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel Comune di Zagarolo (RM), relativi all'anno 2023 semestre secondo.

Infatti il bene immobiliare in valutazione è assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle abitazioni di tipo economico. Per tali immobili, in condizioni normali, vengono desunti una forbice di valori (minimo e massimo) compresa tra 850,00 €/mq e 1250,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Via Piani di Corzano n. 44, piano 1	85,45 mq	1.130,50 €/mq	€ 96.601,23	100,00%	€ 96.601,23
Valore di stima:					€ 96.601,23

Valore di stima: € 96.601,23

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6539,47	€
Oneri per tributi speciali catastali	50,00	€
Oneri per autorizzazione paesaggistica ed archeologica	500,00	€
Oneri per deposito certificato idoneità sismica	105,27	€
Marche da bollo per certificato idoneità sismica	32,00	€
Compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale ed IVA secondo Legge)	5500,00	€

Valore finale di stima: € 74.214,37

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto idoneo adottare il principio del procedimento sintetico monoparametrico.

La scelta tipologica sul criterio di stima adottato avviene, poiché dall'indagine di mercato condotta dal sottoscritto, sono stati trovati un insieme d'immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

Pertanto, il valore di mercato (Vm) viene ottenuto attraverso il seguente procedimento:

$Vm = \text{superficie commerciale (mq)} \times VUord (\text{€/mq}) \times \text{coeff. dove:}$

VUord: è il valore unitario ordinario;

coeff.: coefficienti di correzione del valore unitario ordinario per caratteristiche del bene oggetto di stima.

Il valore unitario ordinario (VUord) è stato ricavato dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato dei fabbricati simili e le relative superfici commerciali, ponendo a confronto le offerte per fabbricati similari tra loro ed il bene oggetto di stima. Le offerte immobiliari derivano dall'interrogazione dei portali di pubblicità immobiliare www.immobiliare.it e www.idealista.it, su immobili residenziali ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, e si riassumono come appresso indicato:

IMMOBILE 1 (fonte www.immobiliare.it)

Via Giuseppe di Vittorio n. 4, località Valle Martella, Zagarolo (RM)

superficie commerciale 106 mq

piano 1, senza ascensore, presenza di balcone

€ 120.000,00

IMMOBILE 2 (fonte www.idealista.it)

Via Giosuè Carducci n. 3, località Valle Martella, Zagarolo (RM)

superficie commerciale 80 mq

piano 1, senza ascensore, presenza di balcone

€ 169.000,00

Il valore unitario ordinario viene stabilito come segue:

sommatoria superfici commerciali= mq (106+80)= 186 mq

sommatoria prezzo offerta di vendita= € (120.000,00+169.000,00)= € 289.000,00

VUord= € 289.000,00 : 186 mq= 1.555,31 €/mq

Essendo i prezzi indicati quali offerte commerciali e non prettamente prezzi reali di vendita, il medesimo valore medio calcolato viene decurtato del 10% quale marginalità di trattativa che avviene tra le parti in fase di contrattazione a livello normalizzato.

1.555,31 €/mq - 10%= 1.399,78 €/mq che si arrotonda a 1.400,00 €/mq

Il suddetto valore ordinario viene corretto con detrazioni, mediante l'applicazione di coefficienti per lo stato di manutenzione e di funzionalità del bene. I medesimi sono desunti dalle tabelle 14.5 e 14.6 del Manuale di Estimo Hoepli quarta edizione e così ripartiti:

coefficiente per stato di manutenzione per edificio con età superiore a 40 anni e stato manutentivo scadente (epoca di costruzione del fabbricato risalente all'anno 1968)= 0,85

coefficiente per funzionalità relativo ad unità immobiliari prive della possibilità di avere un'autorimessa con facilità di parcheggio su suolo pubblico= 0,95

Essendo stati adottati due coefficienti come sopra indicato, il coefficiente totale risulta pari a:

coeff= 0,85 x 0,95= 0,8075 e cioè 19,25% quale riduzione in termini percentuali da applicare al valore unitario

Il valore unitario ordinario stabilito in 1.400,00 €/mq viene pertanto corretto con una detrazione del 19,25 % e risulta pari a 1.130,50 €/mq, pertanto è possibile stabilire il valore di mercato come segue:

Vm= superficie commerciale (mq) x VUord (€/mq)= 85,45 mq x 1.130,50 €/mq= 96.601,23 €

Tenendo conto che, il bene oggetto di pignoramento non versa in uno stato di conservazione normale ma ha un notevole grado di vetustà oltre a problematiche di natura urbanistica, in aggiunta alla correzione valore normale unitario vengono applicati una serie di deprezzamenti, quali:

- rischio assunto per mancata garanzia (10% di Vm) € 9.660,12
- oneri per regolarizzazione urbanistica € 6.539,47
- oneri per tributi speciali catastali € 50,00
- oneri per autorizzazione paesaggistica ed archeologica € 500,00
- oneri per deposito certificato idoneità sismica € 105,27
- marche da bollo per certificato idoneità sismica € 32,00
- compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale ed IVA secondo Legge) € 5.500,00

L'ammontare complessivo dei deprezzamenti € (9.660,12+6.539,47+50,00+500,00+105,27+32,00+5.500,00) corrisponde ad € 22.386,86.

Il valore finale di stima viene ottenuto quale differenza tra il valore di mercato ed i deprezzamenti ovvero,

Valore finale di stima= € (96.601,23-22.386,86)= € 74.214,37.

Inoltre, da quanto sopra esposto, si ricava un'incidenza del valore su unità di superficie (€/mq) tra la superficie commerciale del bene immobiliare in oggetto ed il valore finale di stima

€ 74.214,37 : 85,45 mq= 868,51 €/mq

che si ritiene congruo ed in linea con i valori presi in considerazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel Comune di Zagarolo (RM), relativi all'anno 2023 semestre secondo.

Infatti il bene immobiliare in valutazione è assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle abitazioni di tipo economico. Per tali immobili, in condizioni normali, vengono desunti una forbice di valori (minimo e massimo) compresa tra 850,00 €/mq e 1250,00 €/mq.

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Fonte Nuova, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Biasi Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "1" - inquadramento territoriale e viario (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL. "2" - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. "3" - compravendita repertorio 24402 raccolta 14298 del 16/04/2009 Notaio Carmine Andretta (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL. "4" - elaborato planimetrico protocollo RM0214566 del 08/04/2016 (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "5" - elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL. "6" - visura storica catastale (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL. "7" - planimetria catastale protocollo RM0870894 del 26/06/2008 (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "8" - elaborato grafico comparativo (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "9" - attestazione esistenza livello ed usi civici protocollo 27639 del 05/09/2024 (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "10" - attestazione esistenza contratti di locazione protocollo 200561 dell'11/09/2024 e relativo contratto allegato (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "11" - inquadramento urbanistico (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "12" - istruttoria pratica condono edilizio protocollo 17788 del 04/06/2024 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 5 Foto - ALL. "13" - riprese fotografiche esterne (Aggiornamento al 10/09/2024)



✓ N° 10 Foto - ALL. "14" - riprese fotografiche interne (Aggiornamento al 10/09/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Piani di Corzano n. 44, piano 1
Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 204/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/06/2023 registro generale 32427, registro particolare 22755, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. **** Omissis ****, sul seguente immobile sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Piani di Corzano n. 44: - abitazione di tipo popolare posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 (due) stanze, bagno e balcone, confinante con distacco su Via Piani di Corzano, proprietà sub 502 (attualmente intestato ai Sig.ri **** Omissis ****); il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 2, particella n. 273, sub 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 185,92. Il bene in oggetto è posto al piano primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo). A seguito dell'accesso eseguito il 04/04/2024 l'alloggio presenta un accesso esclusivo dalla strada pubblica di Via Piani di Corzano con ingresso dal civico n. 44, mediante una scala esterna scoperta. L'edificio presenta uno stato conservativo vetusto e le finiture esterne sono composte da intonaco civile. Detto edificio è ubicato in località "Valle Martella" in un ambito territoriale delimitato da Via Achille Grandi, Via Raffaello, Via Giorgione. Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due livelli fuori terra. I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale. Nelle immediate dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui al Piano Particolareggiato di Recupero (P.P.R.) del comprensorio di Valle Martella approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2007. L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13"). Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 273 del foglio 2 che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 273, Sub. 7, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.T.P.R. Regione Lazio (approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21/04/2021 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni) l'immobile e l'area sul quale lo stesso insiste, risulta censito: - "sistemi ed ambiti del paesaggio (Tav. A)" nel sistema del paesaggio insediativo paesaggio degli insediamenti urbani; - "beni paesaggistici (Tav. B) aree urbanizzate del P.T.P.R. e ricade all'interno del perimetro dell'individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004) - beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche di cui all'art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. (codice vincolo cd058_091). Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Zagarolo (RM) l'immobile e l'area sul quale lo stesso insiste, risulta ricadere all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero del comprensorio di Valle Martella (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2007) in area di III° fascia come lotto edificabile saturo (lotto 165 particella 273).

Prezzo base d'asta: € 74.214,37

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.214,37

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Piani di Corzano n. 44, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 273, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	85,45 mq
Stato conservativo:	Il bene presenta uno stato conservativo scadente e vetusto, in quanto al suo interno risultano incomplete opere di manutenzione straordinaria ed all'esterno è ben visibile il grado manutentivo del fabbricato stesso. L'impianto di riscaldamento non risulta funzionante e non risulta essere presente l'adduzione combustibile per l'attivazione della caldaia ovvero, non è presente l'allaccio del gas metano ed il generatore stesso è sprovvisto di una bombola GPL. L'impianto elettrico non risulta completo e correttamente funzionante. Gli infissi risultano danneggiati ed il servizio igienico ne risulta privo, ovvero è presente un telo in nylon per chiusura della forometria muraria. La ringhiera esterna sul balcone non risulta saldamente ancorata e la pavimentazione omnicomprensiva delle copertine dello stesso risultano danneggiati. Il parapetto murario della scala di accesso necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 204/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/06/2023 registro generale 32427, registro particolare 22755, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. **** Omissis ****, sul seguente immobile sito nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Piani di Corzano n. 44: - abitazione di tipo popolare posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 (due) stanze, bagno e balcone, confinante con distacco su Via Piani di Corzano, proprietà sub 502 (attualmente intestato ai Sig.ri **** Omissis ****); il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 2, particella n. 273, sub 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 185,92. Il bene in oggetto è posto al piano primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo). A seguito dell'accesso eseguito il 04/04/2024 l'alloggio presenta un accesso esclusivo dalla strada pubblica di Via Piani di Corzano con ingresso dal civico n. 44, mediante una scala esterna scoperta. L'edificio presenta uno stato conservativo vetusto e le finiture esterne sono composte da intonaco civile. Detto edificio è ubicato in località "Valle Martella" in un ambito territoriale delimitato da Via Achille Grandi, Via Raffaello, Via Giorgione. Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due livelli fuori terra. I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale. Nelle immediate dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui al Piano Particolareggiato di Recupero (P.P.R.) del comprensorio di Valle Martella approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2007. L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13"). Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 273 del foglio 2 che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 20/04/2009

Reg. gen. 23485 - Reg. part. 6976

Importo: € 309.400,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.700,01

Percentuale interessi: 3,95 %

Rogante: Notaio Andretta Carmine

Data: 16/04/2009

N° repertorio: 24403

N° raccolta: 14299

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 09/06/2023

Reg. gen. 32427 - Reg. part. 22755

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura