

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franzetti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.959,65	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Geom. Franzetti Daniele, con studio in Via Santa Lucia 286 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studiofranzetti@gmail.com, PEC daniele.franzetti@geopec.it, Tel. 347 7654080, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 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) - Corso Giuseppe Garibaldi 55, piano T-1

Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, in sufficiente stato di manutenzione.
L'immobile è collocato su strada secondaria, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano.
La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato.
All'immobile si accede da Corso Giuseppe Garibaldi con ingresso indipendente al civico 55.
L'appartamento si estende tra il piano terreno ed il primo piano, ed è così composto: al piano terra è presente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, mentre al piano superiore sono presenti due camere ed un disimpegno; l'immobile ha un'altezza di mt 3,00.
Gli infissi sono in legno, con doppio vetro e persiane, anch'esse in legno.
L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, sono però assenti le certificazioni degli impianti.
Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche:
- le pavimentazioni risultano essere rivestite in gres;
- i soffitti e le pareti sono tinteggiati;
- le porte interne risultano essere tamburate;
- gli infissi esterni risultano essere in legno con doppio vetro.
Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici:
SIN Superficie Interna Netta: mq 63,91
SEN Superficie Interna Lorda: mq 70,14
SEL Superficie Esterna Lorda: mq 76,15
Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta;
Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia;
Impianto telefonico: l'immobile è dotato di impianto telefonico;
Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete;

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi:

- Appartamento: f. 59, p.lla 146, sub. 501, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 80 mq, per una rendita di € 159,07.

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) - Corso Giuseppe Garibaldi 55, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione prodotta risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comprendendo tutti i titoli e le visure catastali necessarie a dimostrare la titolarità del diritto pignorato e la continuità delle trascrizioni.

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)

Il proprietario dell'immobile è il signor **** Omissis ****, acquistata in data 29/12/2017, come risulta dall'atto di compravendita allegato.

La proprietà è stata

CONFINI

Confini fisici:

A nord-est l'immobile confina con Viale Ungheria.

A sud-ovest l'immobile confina con Corso Giuseppe Garibaldi.

A nord-ovest l'immobile confina con il civico 53 di Corso Giuseppe Garibaldi.

A sud-est l'immobile confina con il civico 59 di Corso Giuseppe Garibaldi.

Confini catastali:

L'immobile ricade nella particelle catastale 146 del Comune di Zagarolo.

A nord-ovest l'immobile confina con la particella 147.

A sud-est l'immobile confina con la particella 145.

Confini giuridici:

Non risultano servitù attive o passive a carico dell'immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	31,97 mq	35,25 mq	1	35,25 mq	3,00 m	terra
Abitazione	31,94 mq	34,85 mq	1	34,85 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				70,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, così composti:

Piano terra (superficie calpestabile 32 mq circa:

Ampio soggiorno con angolo cottura (23.57 mq), bagno (3,80 mq) finestrato, con sanitari rivestimenti, ripostiglio (1,68 mq) Ingresso (1,88 mq) e scala in muratura che conduce al piano superiore.

Primo piano (superficie calpestabile 32 mq):

Disimpegno (5 mq), Camera da letto matrimoniale (19.78 mq) e Camera da letto singola (8.68 mq).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 29/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 146, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,31 Piano T
Dal 29/11/1993 al 02/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 146, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 14.461,00

		Piano T-1
Dal 29/12/2017 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 146, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 15.907,00 Piano T-1

Dalla visura catastale risulta che l'attuale proprietario catastale dell'immobile è **** Omissis ****. Tale dato è stato confermato dall'atto di compravendita del 29/12/2017. Non sono emerse discrepanze tra i dati catastali e quelli indicati negli atti di proprietà. Si conclude pertanto che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	146	501		A4	2	5.5	80 mq	15907 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dall'analisi della documentazione catastale e dalla verifica dello stato dei luoghi, è emerso un ampliamento della superficie abitabile di circa 3.80 mq (dove è situato attualmente il bagno), realizzato antecedentemente il 2016. Tale ampliamento non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio. Tuttavia, è stato regolarmente accatastato al subalterno 501.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc e la documentazione risulta essere completa

PATTI

Non risultano patti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Le murature esterne ed interne sono solide e intonacate, senza fessurazioni significative. I solai sono piani e non presentano segni di cedimento. L'impianto elettrico (anche se in assenza di certificazione) e l'impianto idraulico è funzionante, senza perdite. Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura. I pavimenti sono in ceramica, ben conservati. Nel complesso, l'immobile non richiede interventi di manutenzione straordinaria

PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata e dallo stato dei luoghi, si evince che l'immobile oggetto di perizia è configurato come cielo-terra. Non risultano parti comuni o servitù attive a carico dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali e dagli atti di proprietà non risultano servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile. Pertanto, si può affermare che la proprietà è libera da qualsiasi vincolo reale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: mt 3,00

Str. verticali: muratura portante

Solai: laterocemento

Copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate in normale stato di conservazione

Pavimentazione interna: pavimentazione interna in pavimento in monocottura

Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate, infissi esterni in legno di buona fattura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia e privi di certificazione a norma di Legge

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ***
bene

in qualità di proprietario del

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/11/1993 al	**** Omissis ****	Atto d'acquisto Nuda Proprietà

29/12/2017		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Valente	29/11/1993	58140	15783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Roma 2	11/12/1993	44117	29491
		Registrazione			
Dal 29/12/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Valente	29/12/2017	142943	47268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	10/01/2018	1245	899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla data di iscrizione della trascrizione del pignoramento in data 28/07/2023 non sono state rilevate ulteriori iscrizioni o trascrizioni relative all'immobile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 05/06/2018
Reg. gen. 26910 - Reg. part. 4528

Quota: proprietà 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.733,45
Rogante: Tribunale Tivoli
Data: 15/05/2018
N° repertorio: 2315

- **Ipoteca Conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Roma il 11/02/2019
Reg. gen. 6607 - Reg. part. 951
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 92.431,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.215,88
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 06/02/2019
N° repertorio: 2124
N° raccolta: 11919

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro atto

Iscritto a Roma il 02/09/2019
Reg. gen. 43877 - Reg. part. 7590
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 45.513,20
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.756,60
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione
Data: 29/08/2019
N° repertorio: 15333
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma2 il 28/07/2023
Reg. gen. 43743 - Reg. part. 31065
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

il terreno in catasto al foglio 59 p.lIA 146 è classificato: Zona B1 Aree edificate sature.

Si prescrive pertanto la conseguente ablazione dei relativi parametri urbanistico - edilizi previsti per tale sottozona. Si prescrive inoltre la soppressione della norma in deroga che consente di sopraelevare costruzioni esistenti o procedere alla loro demolizione e ricostruzione per realizzare edifici la cui altezza sia allineata a quella degli edifici aderenti e fino ad un massimo di tre piani complessivi compreso l'esistenti.

in quanto al Piano Paesaggistico Regionale:

TAV A Paesaggio degli insediamenti urbani: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con Relativa Fascia di Rispetto.

TAV B Beni d'insieme: vaste località con valori estetico tradizionali Bellezze Panoramiche. Aree Urbanizzate del PTPR. Protezione Linee di Interesse Archeologico e Relativa Fascia di Rispetto.

Insediamenti Urbani Storici e Relativa Fascia di Rispetto (art. 134 - 136 e 142 D.Lgs. 42/04).

La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04. Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è situato ai margini del centro storico del paese; il primo accatastamento risale al 1956, ma non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo.

Ponendo a confronto la planimetria catastale d'impianto con l'ultima depositata al catasto, risulta che è stato eseguito una fusione, con conseguente cambio di destinazione d'uso, di un locale adiacente l'abitazione, senza le dovute autorizzazioni.

Stando all'interno del centro storico del paese non è possibile depositare una sanatoria dell'intervento, ma solamente il ripristino della situazione originaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tali difformità sono state descritte nella stima del bene e l'importo per il ripristino è stato decurtato dal valore finale dell'immobile.

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) - Corso Giuseppe Garibaldi 55, piano T-1
Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada secondaria, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tintecciato. All'immobile si accede da Corso Giuseppe Garibaldi con ingresso indipendente al civico 55. L'appartamento si estende tra il piano terreno ed il primo piano, ed è così composto: al piano terra è presente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, mentre al piano superiore sono presenti due camere ed un disimpegno; l'immobile ha un'altezza di mt 3,00. Gli infissi sono in legno, con doppio vetro e persiane, anch'esse in legno. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, sono però assenti le certificazioni degli impianti. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - le pavimentazioni risultano essere rivestite in gres; - i soffitti e le pareti sono tintecciati; - le porte interne risultano essere tamburate; - gli infissi esterni risultano essere in legno con doppio vetro. Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici: SIN Superficie Interna Netta: mq 63,91 SEN Superficie Interna Lorda: mq 70,14 SEL Superficie Esterna Lorda: mq 76,15 Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 59, p.la 146, sub. 501, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 80 mq, per una rendita di € 159,07.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 146, Sub. 501, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 84.153,65

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

Comune di Zagarolo, Corso Giuseppe Garibaldi n. 55, abitazione ai piani terra e primo, composta complessivamente da cinque vani e mezzo catastali;

il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Zagarolo, con la relativa planimetria, come segue:

- foglio 59, mappale 146 sub. 501, Corso Giuseppe Garibaldi n. 55, piani T-1, categoria A/4, classe 2, vani 5,5,

mq. 80, R.C. Euro 159,07.

Valore di stima del bene: € 84'153,65

Il valore commerciale del bene pignorato 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 delle forme, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, sui dati metrici ed infine sulla situazione di mercato e dalla domanda e dall'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato, che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato.

Essendo un solo immobile oggetto di pignoramento non si è provveduto alla suddivisione in lotti.

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

Bene N° 1 - Appartamento

Corso Giuseppe Garibaldi 55 - 00039 - Zagarolo (RM)

si è calcolato il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile applicando il metodo dell'MCA e Sistemi di Stima paragonando le caratteristiche del Subject con quelle degli Object:

Subject: SUP (Superficie Commerciale) 70,10

Object 1: SUP mq 59,60

Object 2: SUP mq 72,00

Object 3: SUP mq 79,60

Calcolando il valore dell'immobile con il metodo dell'MCA e Sistemi di Stima si è arrivati ad un valore di € 84'153,35 con divergenza di 3,28%; a tale importo si sono detratti i costi di Verifica della conformità pari ad € 20'194,00 (Verifica della conformità (regolarità) catastale € 1'400,00, Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia € 15'294,00, Verifica della conformità (regolarità) impiantistica € 1'500,00, Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità € 2.000,00), fino ad arrivare ad un totale di € 63'959,35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Corso Giuseppe Garibaldi 55, piano T-1	70,10 mq	1.200,48 €/mq	€ 84.153,65	100,00%	€ 84.153,65
Valore di stima:					€ 84.153,65

Valore di stima: € 84.153,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Verifica della conformità (regolarità) catastale	1400,00	€
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	15294,00	€
Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	1500,00	€
Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità	2000,00	€

Valore finale di stima: € 63.959,65

Calcolando il valore dell'immobile con il metodo dell'MCA e Sistemi di Stima si è arrivati ad un valore di € 84'153,35 con divergenza di 3,28%; a tale importo si sono detratti i costi di Verifica della conformità pari ad € 20'194,00 (Verifica della conformità (regolarità) catastale € 1'400,00, Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia € 15'294,00, Verifica della conformità (regolarità) impiantistica € 1'500,00, Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità € 2.000,00), fino ad arrivare ad un totale di € 63'959,35.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano le seguenti riserve che inficiano significativamente lo stato giuridico e tecnico dell'immobile:

Assenza di titolo abitativo: L'immobile non dispone di un titolo abitativo regolare (riguardo il cambio destinazione d'uso e fusione di un locale adiacente al piano terra) e potrebbe comportare sanzioni amministrative.

Assenza di abitabilità: L'immobile non risulta essere in possesso del certificato di abitabilità.

Assenza di certificazione degli impianti: Gli impianti elettrici, idraulici e del gas non sono stati sottoposti a verifica e certificazione da parte di un tecnico competente, esponendo l'acquirente a potenziali rischi per la sicurezza.

Vincoli urbanistici e abusi edilizi: L'immobile è soggetto a vincoli urbanistici che limitano le possibilità di intervento e ristrutturazione. Inoltre, sono presenti abusi edilizi che potrebbero rendere complessa e costosa la regolarizzazione della situazione urbanistica.

L'immobile presenta le seguenti particolarità che ne incrementano il valore e l'attrattività:

Presenza di certificazione energetica: L'immobile dispone della certificazione energetica obbligatoria per legge, rendendo quindi possibile valutare la sua efficienza energetica e i relativi costi di gestione.

Posizione centrale: Situato nel cuore del paese, gode di una posizione strategica, con facile accesso a tutti i servizi e alle principali vie di comunicazione.

Ristrutturato: L'immobile è stato completamente ristrutturato, presentando finiture moderne e impianti a norma.

Termoautonomo: La presenza di un impianto di riscaldamento autonomo garantisce un elevato comfort abitativo e consente di gestire in modo indipendente i consumi energetici.

Palazzina cielo-terra: L'immobile si sviluppa su più livelli, offrendo ampi spazi interni e una maggiore privacy rispetto ad un appartamento in condominio.

Nonostante la presenza delle riserve sopracitate, la posizione centrale, la recente ristrutturazione, l'impianto di riscaldamento autonomo e la tipologia di immobile (palazzina cielo-terra) rendono questo bene particolarmente interessante per coloro che cercano una soluzione abitativa indipendente e ben posizionata.

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 13/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franzetti Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 29.12.2007
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Mod. 1 catasto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Pianta catastale impianto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Mod. 5 catasto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - RG 6607 del 11.02.2019 - Ipoteca
- ✓ N° 1 Altri allegati - RG 43877 del 2.09.2019 - Ipoteca
- ✓ N° 1 Altri allegati - RG 43743 del 28.07.2023 - Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - RG 26910 del 5.06.2018 - Ipoteca
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Foto - fotografie interne ed esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato di famiglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Storico di residenza
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Corso Giuseppe Garibaldi 55, piano T-1
Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada secondaria, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato. All'immobile si accede da Corso Giuseppe Garibaldi con ingresso indipendente al civico 55. L'appartamento si estende tra il piano terreno ed il primo piano, ed è così composto: al piano terra è presente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, mentre al piano superiore sono presenti due camere ed un disimpegno; l'immobile ha un'altezza di mt 3,00. Gli infissi sono in legno, con doppio vetro e persiane, anch'esse in legno. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, sono però assenti le certificazioni degli impianti. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - le pavimentazioni risultano essere rivestite in gres; - i soffitti e le pareti sono tinteggiati; - le porte interne risultano essere tamburate; - gli infissi esterni risultano essere in legno con doppio vetro. Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici: SIN Superficie Interna Netta: mq 63,91 SEN Superficie Interna Lorda: mq 70,14 SEL Superficie Esterna Lorda: mq 76,15 Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 59, p.lla 146, sub. 501, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 80 mq, per una rendita di € 159,07. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 146, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il terreno in catasto al foglio 59 p.lla 146 è classificato: Zona B1 Aree edificate sature. Si prescrive pertanto la conseguente ablazione dei relativi parametri urbanistico - edilizi previsti per tale sottozona. Si prescrive inoltre la soppressione della norma in deroga che consente di sopraelevare costruzioni esistenti o procedere alla loro demolizione e ricostruzione per realizzare edifici la cui altezza sia allineata a quella degli edifici aderenti e fino ad un massimo di tre piani complessivi compreso l'esistenti. in quanto al Piano Paesaggistico Regionale: TAV A Paesaggio degli insediamenti urbani: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con Relativa Fascia di Rispetto. TAV B Beni d'insieme: vaste località con valori estetico tradizionali Bellezze Panoramiche. Aree Urbanizzate del PTPR. Protezione Linee di Interesse Archeologico e Relativa Fascia di Rispetto. Insediamenti Urbani Storici e Relativa Fascia di Rispetto (art. 134 - 136 e 142 D.Lgs. 42/04). La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04. Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico

Prezzo base d'asta: € 63.959,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.959,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Corso Giuseppe Garibaldi 55, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 146, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	70,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Le murature esterne ed interne sono solide e intonacate, senza fessurazioni significative. I solai sono piani e non presentano segni di cedimento. L'impianto elettrico (anche se in assenza di certificazione) e l'impianto idraulico è funzionante, senza perdite. Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura. I pavimenti sono in ceramica, ben conservati. Nel complesso, l'immobile non richiede interventi di manutenzione straordinaria		
Descrizione:	Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada secondaria, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato. All'immobile si accede da Corso Giuseppe Garibaldi con ingresso indipendente al civico 55. L'appartamento si estende tra il piano terreno ed il primo piano, ed è così composto: al piano terra è presente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, mentre al piano superiore sono presenti due camere ed un disimpegno; l'immobile ha un'altezza di mt 3,00. Gli infissi sono in legno, con doppio vetro e persiane, anch'esse in legno. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, sono però assenti le certificazioni degli impianti. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - le pavimentazioni risultano essere rivestite in gres; - i soffitti e le pareti sono tinteggiati; - le porte interne risultano essere tamburate; - gli infissi esterni risultano essere in legno con doppio vetro. Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici: SIN Superficie Interna Netta: mq 63,91 SEN Superficie Interna Lorda: mq 70,14 SEL Superficie Esterna Lorda: mq 76,15 Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 59, p.lla 146, sub. 501, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 80 mq, per una rendita di € 159,07.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario del bene		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 05/06/2018
Reg. gen. 26910 - Reg. part. 4528
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.733,45
Rogante: Tribunale Tivoli
Data: 15/05/2018
N° repertorio: 2315
- **Ipoteca Conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da Altro Atto
Iscritto a Roma il 11/02/2019
Reg. gen. 6607 - Reg. part. 951
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 92.431,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.215,88
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 06/02/2019
N° repertorio: 2124
N° raccolta: 11919
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro atto
Iscritto a Roma il 02/09/2019
Reg. gen. 43877 - Reg. part. 7590
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 45.513,20
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.756,60
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione
Data: 29/08/2019
N° repertorio: 15333
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma2 il 28/07/2023
Reg. gen. 43743 - Reg. part. 31065
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

