

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Marco Piovano

R.G.E.I: n° 287/2023

C.T.U. geom. Tognazzi Stefano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Schema riassuntivo Fallimento 287/2023 -	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.860,00	

INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto geom. Tognazzi Stefano, con studio in Piazza Delle Erbe, 8 - 00019 - Tivoli (RM), email s.tognazzi@libero.it, PEC stefano.tognazzi@geopec.it, Tel. 329 2628852, veniva nominato C.T.U. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - VIA GIACOMO PUCCINI, 5, piano T (Coord. Geografiche: 41.882719, 12.739053)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione è composto da un villino unifamiliare di un piano fuori terra, con annessa corte esclusiva circostante il fabbricato.

L'unità immobiliare è suddivisa all'interno da un soggiorno con un angolo cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, con annessa corte esclusiva circostante il fabbricato.

Il terreno di proprietà, identificato con la particella n. 484 del foglio catastale n. 2 del Comune di Zagarolo, mostra un accesso diretto da Via Giacomo Puccini, 5 tramite un cancello carrabile.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, sorge su una pianura in periferia del Comune di Zagarolo loc. Valle Martella, raggiungibile dalla strada provinciale Via Prenestina (SP13c) precisamente tramite la traversa Via Frangigena che d'ha accesso alle varie ramificazioni della località Valle Martella.

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 GIACOMO PUCCINI, 5, piano T con corte annessa;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come già riportato nella relazione preliminare del custode giudiziario la completezza della documentazione ex art. 567 (vedi certificazione notarile) da parte del dott. Niccolò Tiecco, notaio che in base ai controlli effettuati

presso i competenti uffici, certifica che, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al catasto fabbricati del Comune di Zagarolo (Rm).

- Foglio 2 - particella 484 - sub 1- categoria a/3 - classe 02 - vani 4 - rendita € 278,89- Via Giacomo Puccini;
- Foglio 2 - particella 484 - sub 2- categoria a/3 - classe 02 - vani 4 - rendita € 278,89 - Via Giacomo Puccini;

Per mezzo di autorizzazione del Giudice, in data 18/03/2025 prot. 74002 è stata presentata rettifica catastale presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, al fine sopprimere il duplicato dell'identificativo catastale (sub1 e sub 2).

In data 20/03/2025 prot. n. Rm192457/2025, veniva registrata l'istanza di rettifica rinominando il cespite oggetto di esecuzione:

-Foglio 2 particella 484 sub 501/502-categoria a/7- vani 4 – rendita € 309,87- Via Giacomo Puccini, 5

in ditta:

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

TITOLARITÀ

- (Proprietà 500/1000) Codice fiscale:
VIA GIACOMO PUCCINI, 5
00039 - ZAGAROLO (RM)
Nata a Roma il
- (Proprietà 500/1000) Codice fiscale:
VIA GIACOMO PUCCINI, 5
00039 - ZAGAROLO (RM)
Nato a Roma il

I Sig.ri , coniugi in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita notaio Forleo in data 16.10.1972, rep. 213711, trascritto il 25/10/1972 al n. 65279 di formalità trasferivano a in parti uguali e pro-indiviso le porzioni immobiliari per ½ ciascuno dell'intera proprietà per atto di compravendita a rogito notaio Franco Bartolomucci del 21/11/2003. rep. 310026/46460 trascritto il 27/11/2003 ai nn. 53903/35774.

CONFINI

L'intero compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è composto da un villino posto su un terreno esclusivo catastalmente identificato nel fg. 2 part. 484 del Comune di Zagarolo.

Il fondo di proprietà, risulta confinare ad ovest, con Via Puccini dove è posto l'accesso al lotto, i restanti lati risultano in aderenza con terreni in parte edificati, precisamente: il lato posto a sud della proprietà, risulta confinare con la corte esclusiva del fabbricato identificato con il mappale n. 494, il lato posto a nord, risulta confinare con la particella n. 474 anch'essa corte esclusiva di una struttura produttiva, mentre il lato posto ad est del lotto di proprietà, risulta confinare con un appezzamento di terreno ineditato, identificato nella particella n. 485;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,02 mq	77,08 mq	0,80	61,66 mq	3,00 m	TERRA
Giardino	1000,00 mq	1000,00 mq	0,10	100,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				161,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,66 mq		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

A seguito del sopralluogo eseguito presso l'immobile, come meglio visibile nelle planimetrie allegate alla presente, all'interno dell'appartamento è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì si è constatata una modifica della superficie dell'immobile mediante opere di ampliamento, rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1842 del 22/08/2003 ai sensi della legge 47/85 dal Comune di Zagarolo.

Come visibile negli elaborati progettuali allegati all'autorizzazione edilizia venivano autorizzati 61,02 mq utili e 77,08 mq lordi.

Precisamente si è rilevato un vano aggiunto posto in aderenza alla struttura principale delle dimensioni utili di 8,10 mq destinato a camera ed un piccolo ripostiglio delle dimensioni di 1,80 mq utili ricavato in aderenza alla zona pranzo.

Inoltre si è constatata una mutazione dell'aspetto esterno dell'edificio (modifica dei prospetti) attraverso lavori non autorizzati, riguardanti la tamponatura in muratura della veranda (zona pranzo) e attraverso la chiusura di alcune finestre nel vano destinato a servizi (prospetto nord dell'edificio).

Nel calcolo della superficie oggetto di stima del cespite immobiliare oggetto di esecuzione, verranno riportate solo le superfici considerate legittime, con una decurtazione del valore necessario al ripristino dello stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1972 al 21/11/2003	In origine la proprietà era dei sig.ri nato Roma il c.f. e nata a Marciano (PG) il c.f. , coniugi in regime di comunione dei beni, acquistata mediante atto di compravendita rogante notaio Forleo in data 16.10.1972, rep. 213711, trascritto il 25/10/1972 al n. 65279 di formalità. Con il presente atto i sig.ri e acquistavano un lotto di terreno sul quale veniva edificata la struttura sanata con Concessione edilizia n. 1842 del 22/08/2003.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 484 Categoria T Superficie catastale 1008 mq
Dal 21/11/2003 al 27/07/2023	Con atto di compravendita a rogito Notaio Bartolomucci Franco del 21/11/2003 rep. n. 310026/46460 trascritto il 27/11/2003 ai numeri 53903/35774 sono venuti in possesso del fabbricato con annessa area di pertinenza censita mediante Tipo Mappale del 21/07/1997 in atti dal 03/08/1999 (n. 7053.540/1985) i Sig.ri nata a Roma il c.f. e il Sig. nato a Roma il c.f. .	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 484, Sub. 1 e Sub. 2 graffati Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI
Aggiornamento catastale del 20/03/2025	Proprietà i Sig.ri ata a Roma il 0 c.f. e il Sig. nato a Roma il c.f. .	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 484, Sub. 501/502 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 VANI

Con la presente si dichiara un regolare allineamento della ditta catastale con i reali proprietari.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	484	501 502		A7	1	4 vani 4 vani	Totale: 76,00 mq Tot. escluse le aree scoperte 59,00 mq	309,87 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Risulta una corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, composto da un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione a piano terra su annesso terreno di pertinenza, risulta catastalmente identificata nel foglio n. 2 particella n. 484 del Comune di Zagarolo.

Già nell'atto di acquisto a rogito notaio Bartolomucci franco del 21/11/2003 rep. n. 310026/46460 gli immobili compravenduti, venivano identificati appartenenti al fg. 2 part. 484 **sub 1 e sub 2 graffiati**.

C'è da significare che da ricerche effettuate nei registri dell'Agenzia delle Entrate si è costatata una imprecisa rappresentazione catastale del compendio immobiliare, in quanto nella "visura catastale dell'immobile" del sub n. 1 e del sub. n.2 non viene riportato nessun legame (cioè graffiati insieme) tra i due, anzi al contrario vengono riportati due distinti cespiti immobiliari con destinazione residenziale aventi rendite indipendenti cioè un duplicato denominato con due distinti subalterni:

Foglio 2 - particella 484 - sub 1- categoria a/3 - classe 02 - vani 4 - rendita € 278,89 - Via Giacomo Puccini;

Foglio 2 - particella 484 - sub 2- categoria a/3 - classe 02 - vani 4 - rendita € 278,89 - Via Giacomo Puccini;

Facendo un attento esame della documentazione estratta, è emerso che in origine in fase di accatastamento dell'immobile (vedi estratto della planimetria depositata presso il catasto il 09/08/1985), veniva identificato il terreno con il sub. n. 1 come corte esclusiva, mentre il fabbricato veniva censito con il sub.n.2.

In definitiva, il bene pignorato, è stato considerato inalienabile senza una rettifica catastale necessaria alla soppressione ed accorpamento dei due identificativi.

In data 20/03/2025 prot. n. Rm192457/2025, a seguito della istanza di rettifica del 18/03/2025 prot. 74002, presso l'Agenzia del Territorio, autorizzata dal Giudice nella udienza del 11/11/2024, veniva registrata l'istanza di rettifica rinominando il cespite:

-Foglio 2 particella 484 sub 501/502-categoria a/7- vani 4 – rendita € 309,87- Via Giacomo Puccini, 5

Inoltre in data 24/03/2025 veniva approvata presso il catasto una diversa distribuzione degli spazi interna, con istanza n. RM0207362 del 24/03/2025 al fine di uniformare la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

C'è da significare che sulla planimetria catastale aggiornata, non sono stati inseriti i vani realizzati abusivamente, considerati insanabili e quindi da demolire.

PATTI

Figura trascritto in data 04/08/2021 ai numeri 45233 RG 32714 RP, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, rep. n. 4503 del 25/11/2020, A favore: nata a Roma II.
Si precisa che la trascrizione del verbale di separazione, è successiva all'iscrizione di ipoteca del 2003 rinnovata nel 2023 (vedi relazione notarile) da parte della creditrice procedente.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile composto da un fabbricato di un piano fuori terra destinato a residenza con una copertura a tetto composto da più falde, finito con tegole tipo "alla romana".

La struttura è posta un terreno di proprietà esclusiva (particella n. 484 del foglio n.2) risulta rifinita con un intonaco di tipo civile a tratti rivestito con pezzame di pietra incerta.

Il cespite immobiliare, risulta internamente suddiviso da un ingente ambiente dove viene ricavato un soggiorno collegato con la zona pranzo.

Tramite una scala in muratura posta all'interno del vano cucina, offre l'accesso alla zona notte suddivisa da una camera ed un locale servizi, raggiungibili da un corridoio.

In vano ingresso inoltre consente l'accesso anche ad una seconda camera successivamente ricavata senza titolo edilizio, considerata irregolare.

I singoli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in gress porcellanato, complessivamente i vani mostrano una recente manutenzione.

Le pareti delle camere, sono rifinite con pittura, mentre la zona soggiorno/pranzo risulta rivestita in parte con pezzame di pietre incerta.

Il fabbricato all'interno mostra un discreto stato manutentivo, nell'insieme non si notano segni di lesione o cedimenti.

I prospetti nella parte retrostante l'edificio, posti in aderenza del confine di proprietà, mostrano uno stato manutentivo decadente, il locale tecnico esterno evidenzia segni di lesione sulla struttura verticale, in alcuni punti dei prospetti esterni si evidenziano segni di risalita di umidità da parte del terreno circostante il fabbricato.

La corte (terreno), risulta in parte pavimentata ed in parte risulta coltivato a giardino nel quale si rileva uno stato di trascuratezza.

PARTI COMUNI

Il fabbricato risulta legittimato mediante Concessione Edilizia in sanatoria **n.1842 del 22/08/2003.**

Come meglio rappresentato sull'estratto di mappa catastale, sorge su un terreno di pertinenza esclusiva (p.la n. 484).

In forza dell'atto d'obbligo del 07/02/1992 rep. n. 47408 raccolta n. 13650 rogante dott. proc. Alessandro Mattiangeli, nella fase di rilascio della sanatoria, veniva vincolato irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 1.000,00 al servizio della costruzione nonché a partecipare pro quota agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula di convenzione.

C'è da significare che alla data della stipula dell'atto d'obbligo, l'intera zona denominata (Valle Martella) risultava ancora inquadrata come zona agricola di P.R.G., ed era inserita nelle perimetrazioni dei nuclei abusivi oggetto di recupero.

Con variante generale al P.R.G. - D.g.r.l. n. 324 del 22/05/2007 la zona di Valle Martella, è stata inquadrata nella zona omogenea "B" sottozona "B2" B2.2a *"di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di valle martella"*.

Riscontrato, che su tale area in origine configurata da nuclei edilizi sorti spontaneamente, è stato approvato un piano di recupero, attivato con programma di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale n. 87 del 2017.

In data 02/06/1998 il Comune di Zagarolo per il fabbricato oggetto di esecuzione, rilasciava autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n. 12.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno risulta pertinenza dell'abitazione, inserito nel catasto urbano. da un'indagine eseguita nella documentazione estratta, non risulta gravame da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, mostra una struttura in muratura portante, con un tetto a più falde in cemento.

La veranda posta all'ingresso destinata a soggiorno/pranzo, in origine veniva rappresentata (vedi concessione edilizia in sanatoria) con infissi in alluminio.

Durante il sopralluogo si è constatato che le pareti verticali risultano tamponate con muratura tramite la chiusura delle parti finestrate.

Non risultano collaudi o progetti strutturali, in quanto l'abitazione come dai dati ricavati negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/'85, mostra una cubatura pari a 231,24 mc. Ai fini del rilascio della sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 non era obbligatorio il collaudo strutturale per edifici inferiori a 450,00 mc.

L'interno della abitazione mostra un impianto di riscaldamento con dei termosifoni a parete, alimentati da una caldaia posta nel locale tecnico all'esterno dell'abitazione che a detta dei proprietari risulta dismessa.

In un angolo della cucina è stata evidenziata la presenza di una stufa a pellet e nella camera matrimoniale la presenza di un condizionatore a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del primo accesso l'immobile, giuste anche le dichiarazioni dell'esecutata, ivi residente, risulta essere abitato solo da quest'ultima unitamente a due figlie minori della stessa. si precisa che dallo stato di famiglia risulta che Monopoli Vito, separato legalmente, risulta ancora anagraficamente residente presso l'immobile pignorato.

Il debitore Monopoli Vito nelle more risulta trasferito nel Comune di Roma in Via Castiglione Messer Marino, 25 Int. 8;

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel ventennio l'area su cui è stato edificato il fabbricato era di proprietà dei Sig.ri , coniugi in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita per Notaio Forleo in data 16.10.1972, rep. 213711, trascritto il 25/10/1972 al n. 65279 di formalità. I suddetti trasferivano a le porzioni immobiliari per ½ ciascuno dell'intera proprietà per atto di compravendita a rogito notaio Franco Bartolomucci del 21/11/2003. rep. 310026/46460 trascritto il 27/11/2003 ai nn. 53903/35774.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio e dalla lettura della Certificazione Notarile del Dr. Niccolò Tiecco, si è appurato che le formalità pregiudizievoli/gravami a cancellare :

- Ipoteca volontaria n. 6898 R.P. / 47297 R.G. del 9.08.2023 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 53904/13443 del 27/11/2003 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Franco Bartolomucci del 21/11/2003 rep. 310027/46461 a favore di Unicredit banca S.p.A. contro per ½ ciascuno dell'intera proprietà.
- Pignoramento immobiliare n. 47377/30803 del 27/07/2023 - verbale di pignoramento rep. 2461 del 30/06/2023 a favore di Ticino SPV s.r.l.
per ½ ciascuno.

Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili) :

- Formalità nn. 45233 R.G. – 32714 R.P. del 04/08/2021 – verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale, rep. 4503 del 25/11/2020. Trattasi di formalità precedente la trascrizione del pignoramento ma successiva all'ipoteca iscritta ai nn. 53904/13443 del 27/11/2003 rinnovata (v. sopra).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 1842 del 22/08/2003 ai sensi della legge 47/'85.

Sulla concessione edilizia, vengono riportati i vari N.O. ottenuti necessari per il rilascio del titolo di cui:

- Autorizzazione scarico in pubblica fognatura n. 12 del 12/06/1998 rilasciato dal Comune di Zagarolo;
- Vincolo idrogeologico prot. 22748 del 22/01/2001 rilasciato dal Comune di Zagarolo;
- Parere favorevole prot.3996 del 10/04/2001 relativo al vincolo di inedificabilità' per il rispetto delle falde idriche;
- Vincolo paesaggistico determina comunale n. 14588 del 01/10/1998;

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.

Come sopra citato, a seguito del sopralluogo sul posto dove sono state prese tutte le misurazioni del bene oggetto della perizia sulla base delle planimetrie estratte presso l'agenzia delle entrate, è stato constatato che la struttura ha subito modifiche nel tempo riguardanti oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni anche

ad un aumento della superficie dovuta dalla realizzazione di una camera da letto in aderenza alla struttura principale ed è stato ricavato un piccolo locale ripostiglio in aderenza con la zona pranzo. Inoltre facendo un confronto con le planimetrie allegato alla sanatoria edilizia rispetto a quanto rilevato, si è constatata la riduzione del locale ripostiglio esterno e il contestuale ampliamento del locale servizi all'interno a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La proprietà mostra un accesso indipendente presso Via Giacomo Puccini al civ. 5.

Il fabbricato posto su un'area privata, non risultano vincolo od oneri condominiali sull'interno cespite immobiliare.

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** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - VIA GIACOMO PUCCINI, 5, piano T

Il bene oggetto di esecuzione è composto da un villino unifamiliare ad un piano fuori terra, con annessa corte esclusiva circostante il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 484, Sub. 501, Sub 502, Categoria A7

Valore di stima del bene: **€ 142.260,80**

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del metodo di stima sintetico.

Dunque dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del fabbricato oggetto di pignoramento risulta pari ad € 1.100,00.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile comprensive delle relative pertinenze (s.n.r.) ;

A questo valore si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% alla luce dello stato di manutenzione e di conservazione ed un'ulteriore detrazione del 10% per mancanza di garanzia per vizi, giusta previsione dell'ordinanza di nomina, che porta al valore cauzionale definitivo stimato di:

DECURTAZIONI

Per la richiesta del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.250,00 (comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria).

Per l'elaborazione del certificato energetico APE dell'unità immobiliare, attribuisce un costo di Euro 150,00 (comprensivo di spese).

Al fine di prevedere il costo da sostenere relativo alla sanatoria delle opere eseguite all'interno dell'appartamento, (diversa distribuzione degli spazi interna) ai sensi dell'art. 6/bis co.5 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.500,00 come spese tecniche, ed € 1.500,00 per sanzione pecuniaria ed oneri da sostenere.

Si attribuisce un onere di circa € 10.000,00 riferito alla demolizione delle opere considerate illegittime valutate sulla scorta della Tariffa dei prezzi opere edili della regione Lazio comprensiva degli oneri a scarica del materiale demolito.

Inoltre ai fini dell'applicabilità dell'istituto dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, in deroga al divieto sancito dall'art. 146, comma 4, del codice di settore, si attribuisce un costo di € 15.000,00 riferito all'ottenimento del vincolo paesaggistico/ambientale di cui ex legge 1497/39 in sanatoria per le opere eseguite, considerate sanabili. Tale costo è comprensivo oltre delle spese tecniche, anche alle sanzioni (danno ambientale) per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Vincolo idrogeologico in sanatoria ed il vincolo di inedificabilità per il rispetto assoluto delle falde idriche.

Le presenti spese sono stimate comprensive delle spese tecniche, oneri e diritti di istruttoria.

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, detraendo l'importo suindicato (per spese tecniche, sanzioni ed oneri), è il seguente:

$$€ 142.260,00 - € 1.250,00 - € 150,00 - € 3.000,00 - € 10.000,00 - € 15.000,00 = € 112.860,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Zagarolo (RM) - VIA GIACOMO PUCCINI, 5, piano T	161,66 mq	1.100,00 €/mq	€ 177.826,00	80,00%	€ 142.260,80
Valore di stima:					€ 142.260,80

Valore di stima: € 142.260,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	29.400,00	€

Valore finale di stima: € 112.860,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Tivoli, li 21/03/2025

Il C.T.U.
Geom. Tognazzi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione urbanistica/edilizia estratta presso il Comune di Rocca Santo Stefano;
- ✓ Stralci territoriali satellitari e vincolistici;
- ✓ Archivio fotografico;
- ✓ Atto di compravendita;
- ✓ Certificati catastali;
- ✓ Planimetria di Rilievo;
- ✓ Planimetri di confronto dalla Concessione edilizia rispetto a quanto rilevato;
- ✓ Estratto Quotazioni OMI;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - VIA GIACOMO PUCCINI, 5, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 484, Sub. 501 - 502, Categoria A/7

IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE E' COMPOSTO DA UN VILLINO UNIFAMILIARE DI UN PIANO FUORI TERRA COMPOSTO DA UN SOGGIORNO/CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, BANGLO E RIPOSTIGLIO, CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA CIRCONSTANTE IL FABBRICATO.

IL TERRENO DI PROPRIETA', IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA N. 484 DEL FOGLIO CATASTALE N. 2 DEL COMUNE DI ZAGAROLO, RISULTA IN PARTE PAVIMENTATO ED IN PARTE COLTIVATO A GIRADINO, MOSTRA UN ACCESSO DIRETTO DA VIA GIACOMO PUCCINI,5 TRAMITE UN CANCELLO CARRABILE.

IL CESPITE IMMOBILIARE, SORGE SU UNA PIANURA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI ZAGAROLO (VALLE MARTELLA) DOVE SONO SORTE SPONTANEAMENTE DIVERSE ABITAZIONI CON TIPOLOGIA PRINCIPALMENTE DI CASE UNIFAMILIARI. IN ORIGINE L'INTERA ZONA, VENIVA INDIVIDUATA COME ZONA OMOGENEA DI PIANO "E" DESTINATA AD ATTIVITA' AGRICOLA. RECENTEMENTE, A SEGUITO DI PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 7/2017, L'INTERA ZONA E' STATA INQUADRATA COME ZOAN "B" AREE EDIFICATE SATURE, COMPLETA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SCUOLE E ESERVIZI.

Valore finale di stima: € 112.860,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
R.G.E.I. 287/2023 -

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - VIA GIACOMO PUCCINI, 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 484, Sub. 501 - 502, Categoria A/7	Superficie	161,66 mq
Stato conservativo:	TRATTASI DI UN IMMOBILE COMPOSTO DA UN FABBRICATO DI UN PIANO FUORI TERRA DESTINATO A RESIDENZA CON UNA COPERTURA A TETTO A PIU' FALDE FINITO CON TEGOLE TIPO "ALLA ROMANA". LA STRUTTURA E' POSTA UN TERRENO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA (PARTICELLA N. 484 DEL FOGLIO N.2) ESTERNAMENTE RISULTA RIFINITA DA INTONACO DI TIPO CIVILE A TRATTI RIVESTITO CAN PEZZAME DI PIETRA INCERTA. IL CESPITE IMMOBILIARE, RISULTA SUDDIVISO INTERNAMENTE DA UN AMPIO SOGGIORNO ALL'INGRESSO, COLLEGATO CON LA ZONA PRANZO. TRAMITE UNA SCALA IN MURATURA POSTA ALL'INTERNO DEL VANO CUCINA, SI TROVA ACCESSO ALLA ZONA NOTTE SUDDIVISA DA UNA CAMERA DA LETTO ED UN LOCALE SERVIZI COLLEGATI ATTRAVERSO UN CORRIDOIO. IL VANO INGRESSO/CORRIDOIO CONSENTE L'ACCESSO ANCHE AD UNA SECONDA CAMERA LETTO, CHE RISULTA ESSERE STATA REALIZZATA SUCCESSIVAMENTE DAL RILASCIO DELLA SANATORIA, SENZA TITOLARITA' EDILIZIA, CONSIDERATA DUNQUE IRREGOLARE. ALL'INTERNO I SINGOLI AMBIENTI MOSTRANO UNA RECENTE MANUTENZIONE, PAVIMENTATI INTERAMENTE CON PIASTRELLE IN GRESS. LE PARETI DELLE CAMERE, RISULTANO RIFINITE CON PITTURA MENTRE LA ZONA SOGGIORNO, RISULTANO RIFINITA CON PAZZAME DI PIETRA INCERTA. IN GENERALE IL FABBRICATO MOSTRA UN DISCRETO STATO MANUTANTIVO, NON SI NOTANO SEGNI DI LESIONE O CEDIMENTI SULLA STRUTTURA. LE PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO, IN ALCUNI PUNTI MOSTRANO SEGNI DI RISALITA DI UMIDITA'. IL LOCALE TECNICO POSTO NELLA PARTE RETROSTANTE L'EDIFICIO, MOSTRA UNO STATO MANTENTIVO DECADENTE EVIDENZIANDO SEGNI DI LESIONE SULLA MURATURA VERTICALE. IN GENERALE, IL TERRENO CIRCOSTANTE IL FABBRICATO, E' IN PARTE PAVIMENTATA E PARTE COLTIVATA A GIARDINO IL QUALE MOSTRA UNO STATO DO TRASCURATEZZA.		
Descrizione:	IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE È COMPOSTO DA UN VILLINO UNIFAMILIARE DI UN PIANO FUORI TERRA, CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO. L'UNITÀ IMMOBILIARE È SUDDIVISA ALL'INTERNO DA UN SOGGIORNO CON UN ANGOLO CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO E RIPOSTIGLIO, CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO. IL TERRENO DI PROPRIETÀ, IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA N. 484 DEL FOGLIO CATASTALE N. 2 DEL COMUNE DI ZAGAROLO, MOSTRA UN ACCESSO DIRETTO DA VIA GIACOMO PUCCINI,5 TRAMITE UN CANCELLO CARRABILE. IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, SORGE SU UNA PIANURA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI ZAGAROLO LOC. VALLE MARTELLA, RAGGIUNGIBILE DALLA STRADA PROVINCIALE VIA PRENESTINA (SP13C) PRECISAMENTE TRAMITE LA TRAVERSA VIA FRANGIGENA CHE D'HA ACCESSO ALLE VARIE DIRAMAZIONE DELLA LOC. VALLE MARTELLA. □		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	ALL'ESITO DEL PRIMO ACCESSO L'IMMOBILE, GIUSTE ANCHE LE DICHIARAZIONI DELL'ESECUTATA, IVI RESIDENTE, RISULTA ESSERE ABITATO SOLO DA QUEST'ULTIMA UNITAMENTE A DUE FIGLIE MINORI DELLA STESSA. SI PRECISA CHE DALLO STATO DI FAMIGLIA RISULTA CHE MONOPOLI VITO, SEPARATO LEGALMENTE, RISULTA ANCORA ANAGRAFICAMENTE RESIDENTE PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO. IL DEBITORE MONOPOLI VITO NELLE MORE RISULTA TRASFERITO NEL COMUNE DI ROMA IN VIA CASTIGLIONE MESSER MARINO, 25 INT. 8;		