

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



In data 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Stringher - 00100 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - VIA DEL CINEMA 8, scala A, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento mq.88 commerciali così distribuito: soggiorno passante, 2 letto, bagno, disimpegno, terrazzo continuo sui due prospetti.

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 DEL CINEMA 8, scala A, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



Proprietà 1/2)

(Proprietà 1/2)



CONFINI

VANO SCALA, INT.5, INT.3 salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	88,10 mq	1	88,10 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				88,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2006 al 30/04/2025		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1093, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 296,96 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli 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
	53	1093	10		A3	1	5 vani	77 mq	296,96 €	1	

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Discreto

PARTI COMUNI

Condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a. - Struttura in c.a.

Esposizione N-E

Altezza mt.3.00

Struttura in c.a.

Solai in latero cemento

Pareti misto laterizio in blocchetti - Rivestimento est. intonaco antigelivo - Rivestimento int.intonaco semplice

Pavimentazione misto piastrelle monocottura gres porcellanato.

Infissi finestre smaltate a fuoco e porte tamburate. Porta d'ingresso antisfondamento

impianto elettrico sottotraccia a 220 V non a norma - Riscaldamento autonomo - Caldaia riscaldamento e acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dai debitori eseguiti:

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2006 al 29/04/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Tamburrino - Roma	31/10/2006	596	374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2006	44494	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Milano il 31/10/2006
Reg. gen. 597 - Reg. part. 375
Importo: € 320.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

fabbricato ricadente in zona di PRG B1 (completamento)

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.

Costruzione mediante Concessione Edilizia n.68 rilasciata dal Comune di Zagarolo in data 04/12/1990 e Variante n.38 del 21/09/1991

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.

Lieve diversa distribuzione degli spazi interni oggi sostanzialmente liberalizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Al 13/12/24 erano dovute al condominio quote pari ad €2.904,80

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - VIA DEL CINEMA 8, scala A, interno 4, piano 1
Appartamento mq.88 commerciali così distribuito: soggiorno passante, 2 letto, bagno, disimpegno, terrazzo continuo sui due prospetti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1093, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.340,00
Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia.
Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari.

Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione indicata, riferita alla superficie commerciale.

AL TOTALE VA DEDOTTO IL 10% PER VIZI PARI AD €12.334.

PERTANTO IL VALORE FINALE SARA' PARI AD €111.006 CHE SI ARROTONDA AD €111.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - VIA DEL CINEMA 8, scala A, interno 4, piano 1	88,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.340,00	100,00%	€ 123.340,00
				Valore di stima:	€ 123.340,00

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.

Roma, li 01/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mancinelli Paolo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - VIA DEL CINEMA 8, scala A, interno 4, piano 1
Appartamento mq.88 commerciali così distribuito: soggiorno passante, 2 letto, bagno, disimpegno, terrazzo continuo sui due prospetti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1093, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: fabbricato ricadente in zona di PRG B1 (completamento)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - VIA DEL CINEMA 8, scala A, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1093, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	88,10 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Appartamento mq.88 commerciali così distribuito: soggiorno passante, 2 letto, bagno, disimpegno, terrazzo continuo sui due prospetti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dai debitori esecutati:		

