

studio

**PRISMA**

ARCHITETTURA ° URBANISTICA ° INGEGNERIA ° TOPOGRAFIA ° CONSULENZE  
00036 Palestrina (Roma) ---- Piazza di Porta San Martino, 7 ---- Telefono (06) 953. 53. 71

**Arch. ZAIRA FORNARI**  
camy@pec.it

**Albo Professionale di Roma e Provincia n° 7.717**  
**Consulente Tecnico del Tribunale di Tivoli**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Causa R.G.E.I. N° 327 / 2022**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**Giudice : Dott. Lupia Francesco**

**Promossa da : Amco -Asset Management Company**

**In danno di :**

**Custode Giudiziario : Avv. Alessandra Proietti**

**Ubicazione Immobile: Comune di Zagarolo (RM) - loc. Valle Martella - Via A. Scarlatti 32/**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**DEPOSITO PERIZIA SOSTITUTIVA**

Si allega Perizia di Stima sostitutiva di quella depositata in data 10.01.2024 per rettifica schema di calcolo del Valore Finale del Bene.

data : 01.02.2024

**IL C.T.U. : Arch. Zaira Fornari**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



# TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

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.....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 184.666,70</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 19/02/2023, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - VIA SCARLATTI, 32/A, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA DI UN VILLINO QUADRIFAMILIARE. UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO E N. 3 CAMERE, IL TUTTO PER UNA SUPERFCIE LORDA COMMERCIALE PARI A MQ. 108,65 + PORTICO D'INGRESSO DI MQ. 29,60 E AREA DI CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 60.

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 SCARLATTI, 32/A, piano Terra

## 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 
- 

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 
- 

Regime patrimoniale di comuni



## CONFINI

UNITA' IMMOBILIARE FACEN  
CONFINA A NORD CON LA PR  
EST CON AREA DI CORTE SUB.  
PART.N. 442.

UADRIFAMILIARE, UBIKATA AL PIANO TERRA,  
CON L'ADIACENTE APPARTAMENTO SUB. 501, A  
O DA VIA SCARLATTI, A OVEST CON PROPRIETA'

## CONSISTENZA

Destinazione	S
Abitazione	
Portico	
Area di corte	

iciente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
1	108,65 mq	2,70 m	Terra
0,60	17,76 mq	2,70 m	Terra
0,18	10,80 mq	0,00 m	Terra
<b>zionale:</b>	<b>137,21 mq</b>		
<b>miniale:</b>	<b>25,00</b>	<b>%</b>	
<b>lessiva:</b>	<b>171,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente

NELLA DETERMINAZIONE DE  
SEZIONE STIMA) SI E' TENUT  
CUI AL SUBALTERNO 506 (EX

O DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (VEDI  
OVUTA ALL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE DI

## CRONISTORIA DATI CAT

Periodo
Dal 14/06/1985 al 15/10/2004

Dati catastali
Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 443, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12,5 Rendita € 1.807,60 Piano Terra



		Graffato alla corte sub. 2
Dal 15/10/2004 al 05/04/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 443, Sub. 502 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 723,04 Piano Terra
Dal 05/04/2005 al 06/12/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 443, Sub. 502 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 723,04 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	443	502		A7	5	5		723,04 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

EDIFICIO REGOLARMENTE IN ATTI DI VISURA MA DI CUI NON RISULTANO REPERIBILI GLI ELABORATI DELLE PLANIMETRIE, COME PURE NON RISULTA INSERITO IL TIPO MAPPALE NEL FOGLIO CATASTALE DI RIFERIMENTO (VEDI ESTRATTO DI MAPPA). L'UNITA' IN OGGETTO E' COMUNQUE DIFFORME IN QUANTO LO STATO ATTUALE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO RISULTA CON UN'ULTERIORE CAMERA (3 STANZE INVECE DI 2) RISPETTO ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN COMUNE PER LA RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 326/2003.

PERTANTO, AI FINI DELLA VENDITA, NECESSITA PREDISPORRE L'AGGIORNAMENTO CATASTALE MEDIANTE LA REDAZIONE DEL DOCUMENTO DOCFA PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA DELL'INTERNO SUB. 502, COME PURE NECESSITA VOLTURARE LA DITTA INTESTATARIA DELL'AREA DI CORTE SUB. 506 (EX 503) CHE DA PROPRIETA' DEVE CORREGGERSI IN "BENE COMUNE NON CENSIBILE" (BCNC) - IL COSTO COMPLESSIVO DI QUESTE OPERAZIONI, TRA ONORARI E SPESE, E' QUANTIFICABILE IN EURO 1.000,00

### PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E RICONTRATA LA CONGRUENZA TRA GLI ESECUTATI E I TITOLARI DEI DIRITTI REALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

## PATTI

---

COME RISULTA NELL'ATTO DI ACQUISTO, GLI ATTUALI ESECUTATI SI SONO FATTI CARICO DEL COMPLETAMENTO DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO - LEGGE 326/2003 - PROT.N. 8502 DEL 19.04.2004 - PRESENTATA DAI PRECEDENTI PROPRIETARI (VENDITORI) E RIFERITA AL FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINALE EDIFICIO DA CUI DERIVA L'ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 502 OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE. DETTA PRATICA DI CONDONO RISULTA ANCORA IN FASE DI COMPLETAMENTO PRESSO L'UFFICIO TECNICO IL COMUNE DI ZAGAROLO.

NELLO STESSO ATTO NOTARILE VIENE RIPORTATO CHE NELLA VENDITA E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA CONDOMINIALE DELL'AREA DI CORTE DI CUI AL SUBALTERNO 503 (OGGI SUB. 506).

DETTA AREA DI CORTE, ATTUALE SUB. 506, E' ANCORA CATASTALMENTE INTESTATA ALLA DITTA VENDITRICE.

E' BENE EVIDENZIARE CHE PER LA SOPRA CITATA PRATICA DI CONDONO IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO HA COMUNICATO NEL 2009 PREAVVISO DI DINIEGO IN RIFERIMENTO AL QUALE SONO STATE PRESENTATE LE OSSERVAZIONI DI MERITO (VEDI ALLEGATI) PER L'ANNULLAMENTO DELL'ATTO EMESSO.

AD OGGI NON RISULTA NE' ATTO DI ACCOGLIMENTO NE' PROVVEDIMENTO DEFINITIVO DI DINIEGO. PERTANTO, LA PRATICA DI CONDONO E' ANCORA IN FASE DI DEFINIZIONE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ZAGAROLO.

DA SOTTOLINEARE INOLTRE CHE NELL'ATTO NOTARILE ALL'ART. 5 E' RIPORTATO QUANTO SEGUE "...LA PARTE VENDITRICE CONFERISCE MANDATO, IRREVOCABILE IN QUANTO CONFERITO ANCHE NELL'INTERESSE DEL MANDATARIO, ALLA PARTE ACQUIRENTE, CHE ACCETTA, AFFINCHÉ IN CASO DI ERRORE NELL'INDICAZIONE DELLA NATURA DEL BENE, DELLA SUA CONFORMITA' A NORME URBANISTICHE DEL COMUNE IN CUI SI TROVA, NONCHÉ DI ERRORE NELL'INDICAZIONE DI DATI CATASTALI E PERSONALI, POSSA PROCEDERE ANCHE A NOME DEL MANDANTE, ALLA STIPULA DELL'ATTO DI RETTIFICA O DI REITERAZIONE"

## STATO CONSERVATIVO

---

ALLOGGIO DISABITATO E ABBANDONATO, IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (VEDI FOTO).

## PARTI COMUNI

---

UNITA' FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO QUADRIFAMILIARE COSTITUITO DA 2 APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E DA 2 APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO, CON CORTE ESTERNA COMUNE (VEDI SUB. 506), COME RIPORTATO NELL'ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA, ANCHE SE TALE AREA URBANA RISULTA CATASTALMENTE ANCORA DI PROPRIETA' DEI VENDITORI (SIG.RI

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' SPECIFICHE GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

UNITA' IMMOBILIARE DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DI UN EDIFICIO ESISTENTE (OGGI QUADRIFAMILIARE) REALIZZATO IN MURATURA ORDINARIA CON RIFINITURE DI TIPO CIVILE QUALI : INTONACI, TINTEGGIATURE ESTERNE E INTERNE, INFISSI INTERNI IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN FERRO, IMPIANTI ESISTENTI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IMMOBILE LIBERO, IN STATO DI ABBANDONO (VEDI FOTO).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1991 al 05/04/2005		<b>Compravendita del Terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elvira Bellelli di Roma	05/04/2005	20427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		roma 2	28/12/1991	36246	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/04/2005 al 06/12/2023		<b>Compravendita Immobile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	05/04/2005	257582	24450
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	11/04/2005	7870	1T



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.

NEL 2005 I SIG.RI \_\_\_\_\_, ATTUALI ESECUTATI, ACQUISTANO IN COMUNIONE DEI BENI L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE (PARTICELLA 443 SUB. 502, COSTITUITA DAI PRECEDENTI PROPRIETARI MEDIANTE FRAZIONAMENTO DELL'ESISTENTE VILLINO DI VANI 12,5 PER IL QUALE PENDEVA ANCORA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO - PROT. 4426 DEL 01.03.1995 (LEGGE 724/1994), MENTRE PER IL FRAZIONAMENTO E' STATA POI PRESENTATA ALTRA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA SUCCESSIVA LEGGE 326/2003 - PROT. 8502 DEL 19.04.2004, ANCHE QUESTA ANCORA IN CORSO DI PERFEZIONAMENTO AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE DEL 2005 E DELLA QUALE LA PARTE ACQUIRENTE (CIOE' GLI ESECUTATI) ASSUME A PROPRIO CARICO L'ONERE DI COMPLETAMENTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI ZAGAROLO (VEDI ATTO DI PROVENIENZA ART. 3).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Roma 2 il 13/04/2005  
Reg. gen. 22397 - Reg. part. 5884  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di BANCA TOSCANA SPA  
Contro  
Capitale: € 160.000,00  
Spese: € 125.920,00  
Interessi: € 34.080,00  
Rogante: Notaio Silvestroni di Roma  
Data: 05/04/2005  
N° repertorio: 257583  
N° raccolta: 24451
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 del DPR 603/73  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2010  
Reg. gen. 19536 - Reg. part. 4085  
Importo: € 58.259,04  
A favore di EQUITALIA GERIT SPA  
Contro  
Capitale: € 29.129,52  
Rogante: Pubblico Ufficiale



Data: 17/03/2010  
N° repertorio: 108769



### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 10/11/2022  
Reg. gen. 63101 - Reg. part. 45078  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro



### NORMATIVA URBANISTICA

IL VILLINO QUADRIFAMILIARE - CUI E' PARTE L'UNITA' OGGETTO DI ESECUZIONE - E' STATO REALIZZATO ABUSIVAMENTE NEL COMPRESORIO DI "VALLE MARTELLA" CHE OGGI RICADE NELL'AMBITO DI UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G., ADOTTATO DAL COMUNE DI ZAGAROLO CON DELIBERA C.C. N. 58/2000, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 28/1980, E APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA GIUNTA REGIONE LAZIO N. 324/2007 E SUCCESSIVA RATIFICA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43/2008.

L'IMMOBILE RICADE IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO EX LEGGE 1437/39 IN BASE A D.M. DEL 01.02.1971. PER IL QUALE NECESSITA' RICHIEDERE IL RELATIVO NULLA OSTA.

### REGOLARITÀ EDILIZIA



IL FABBRICATO ORIGINARIO (OGGI FRAZIONATO IN 4 UNITA' RESIDENZIALI) RISULTA REALIZZATO ABUSIVAMENTE DAI PRECEDENTI PROPRIETARI (SIG.RI MIJANOVIC) NEL COMPRESORIO DI "VALLE MARTELLA" PER IL QUALE HANNO INOLTRATO UNA PRIMA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 724/1994, LA CUI ISTANZA E' ANCORA IN FASE DI COMPLETAMENTO PRESSO IL COMUNE DI ZAGAROLO.

SUCCESSIVAMENTE, PER IL FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' E PER LA COSTITUZIONE AL PIANO TERRA DEL BENE VENDUTO AI CONIUGI \_\_\_\_\_, ATTUALE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VIENE PRESENTATA, SEMPRE DAI SIG.RI \_\_\_\_\_ (PRECEDENTI PROPRIETARI), ALTRA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 326/2003, PROT. N. 8502 DEL 19.04.2004. PER LA QUALE IL COMUNE DI ZAGAROLO NEL 2009 NOTIFICA COMUNICAZIONE DI MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DANDO TEMPO 10 GIORNI PER OSSERVAZIONI DI MERITO (VEDI ALLEGATI). OSSERVAZIONI CHE VENGONO REGOLARMENTE INOLTRATE IN DATA 16.05.2009 FACENDO RILEVARE CHE GLI INTERVENTI IN OGGETTO SONO UBICATI ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DEL COMPRESORIO DI "VALLE MARTELLA" CHE IL COMUNE DI ZAGAROLO HA PRIMA ADOTTATO COME VARIANTE AL P.R.G. CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 58/2000 POI DEFINITIVAMENTE APPROVATA DALLA REGIONE LAZIO CON D.G.R.L N. 324/2007, CHIEDENDO QUINDI LA SOSPENSIONE DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI FINALIZZATI AL NON ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA.

DA NOTARE CHE LA COMUNICAZIONE DI MOTIVI OSTATIVI E' STATA EMESSA DAL COMUNE SOLTANTO IN RIFERIMENTO ALLA PRATICA DI CONDONO DEL 2004, MENTRE NULLA RISULTA RISPETTO ALLA PRECEDENTE ISTANZA DEL 1995.



AD OGGI L'ISTANZA DI CONDONO DEL 1995 - CHE COMPRENDE LA PORZIONE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (ATTUALE SUB. 502) E' ANCORA IN CORSO DI DEFINIZIONE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ZAGAROLO, MENTRE PER LA SUCCESSIVA DOMANDA DI CONDONO DEL 2004 RELATIVA AL FRAZIONAMENTO E AL PREAVVISO DI DINIEGO (IN RIFERIMENTO AL QUALE SONO STATE PRESENTATE LE OSSERVAZIONI DI MERITO PER L'ANNULLAMENTO DELL'ATTO) AD OGGI NON RISULTA EMESSO NE' ATTO DI ACCOGLIMENTO NE' PROVVEDIMENTO DEFINITIVO DI DINIEGO E LA PRATICA EDILIZIA RISULTA ANCORA IN FASE DI DEFINIZIONE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ZAGAROLO.

PERTANTO, PER LA VENDITA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NECESSITA COMPLETARE DEFINITIVAMENTE ENTRAMBE LE ISTANZE DI CONDONO, IN QUANTO LA PRIMA E' PROPEDEUTICA ALLA SECONDA. L'IMPORTO DI SPESA PER LA LORO REGOLARIZZAZIONE - E SEMPRE QUALORA LE STESSE VENGANO ACCOLTE - (TRA PRATICHE TECNICHE, SANZIONI E ONERI VARI PREVISTI DALLE NORME DI SETTORE E VINCOLISTICHE VIGENTI SULL'AREA IN CUI RICADE L'EDIFICIO) PUO'QUANTIFICARSI IN CIRCA EURO 15.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



DEVE PERO' EVIDENZIARSI CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' PARTE DI UN VILLINO QUADRIFAMILIARE CON PORZIONI STRUTTURALI E AREA DI CORTE IN COMUNE.



## 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 SCARLATTI, 32/A, piano Terra TRATTASI DI APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA DI UN VILLINO QUADRIFAMILIARE. UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO E N. 3 CAMERE, IL TUTTO PER UNA SUPERFCIE LORDA COMMERCIALE PARI A MQ. 108,65 + PORTICO D'INGRESSO DI MQ. 29,60 E AREA DI CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 60.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 443, Sub. 502, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 222.963,00  
Unità residenziale di un villino quadrifamiliare realizzato in un lotto recintato all'interno del comprensorio di "Valle Martella" sorto completamente come nucleo abusivo ma regolarizzato urbanisticamente dal Comune di Zagarolo con l'approvazione di una Variante al Piano Regolatore.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, nonché la regolarizzazione urbanistica dell'immobile come da istanze di Condono, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 1° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Zagarolo (RM)- località Valle Martella - hanno registrato i seguenti valori in Euro:

- Ville e Villini minimo 950 max 1.350

Importi che nella zona residenziale di riferimento, secondo le caratteristiche dei villini esistenti, registrano anche Valori intorno a Euro/mq. 1500,00 - 1.600,00.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della necessaria regolarizzazione dell'immobile, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione e della disponibilità dell'area di corte, dato lo stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.300,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 222.963,00 (Euro Duecentoventiduemilanovecentosessantatre/00).

Dal suddetto Valore di Mercato, devono sottrarsi gli importi di spesa per la regolarizzazione edilizia del bene, come determinati nella sezione "Regolarità Edilizia" in Euro 15.000,00, e quelli per l'aggiornamento catastale determinati in Euro 1.000,00 - Inoltre deve procedersi all'abbattimento del 10% dovuto alla mancanza di garanzia per vizi occulti, da cui il Valore Finale risulta essere pari a Euro 184.666 /00 - (vedi sezione stima lotto)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - VIA SCARLATTI, 32/A, piano Terra	171,51 mq	1.300,00 €/mq	€ 222.963,00	100,00%	€ 222.963,00
				Valore di stima:	€ 222.963,00

Valore di stima: € 222.963,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Altro - spese per regolarizzazione catastale	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 184.666,70**

FATTE LE DOVUTE COMPARAZIONI SI CONFERMA IL VALORE FINALE DI STIMA SOPRA RISULTANTE IN EURO 184.666,70

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 01/02/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fornari Zaira

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - VIA SCARLATTI, 32/A, piano Terra TRATTASI DI APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA DI UN VILLINO QUADRIFAMILIARE. UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO E N. 3 CAMERE, IL TUTTO PER UNA SUPERFCIE LORDA COMMERCIALE PARI A MQ. 108,65 + PORTICO D'INGRESSO DI MQ. 29,60 E AREA DI CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 60. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 443, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL VILLINO QUADRIFAMILIARE - CUI E' PARTE L'UNITA' OGGETTO DI ESECUZIONE - E' STATO REALIZZATO ABUSIVAMENTE NEL COMPENSORIO DI "VALLE MARTELLA" CHE OGGI RICADE NELL'AMBITO DI UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G., ADOTTATO DAL COMUNE DI ZAGAROLO CON DELIBERA C.C. N. 58/2000, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 28/1980, E APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA GIUNTA REGIONE LAZIO N. 324/2007 E SUCCESSIVA RATIFICA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43/2008. L'IMMOBILE RICADE IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO EX LEGGE 1437/39 IN BASE A D.M. DEL 01.02.1971. PER IL QUALE NECESSITA' RICHIEDERE IL RELATIVO NULLA OSTA.

**Prezzo base d'asta: € 184.666,70**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 327/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.666,70**



Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Zagarolo (RM) - VIA SCARLATTI, 32/A, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 443, Sub. 502, Categoria A7	<b>Superficie</b>	171,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	ALLOGGIO DISABITATO E ABBANDONATO, IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (VEDI FOTO).		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA DI UN VILLINO QUADRIFAMILIARE. UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO E N. 3 CAMERE, IL TUTTO PER UNA SUPERFCIE LORDA COMMERCIALE PARI A MQ. 108,65 + PORTICO D'INGRESSO DI MQ. 29,60 E AREA DI CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 60.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

