

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI TIVOLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**FACENTE PARTE DI UN'EREDITÁ GIACENTE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile sito in Zagarolo (Rm), via Antico Gabio, 1**

**Ereditá del sig.**

~

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto stimatore: ing. Andrea Agoston**

**Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma, n. A-31350.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STUDIO DI INGEGNERIA**  
**ING. ANDREA AGOSTON**  
Via Alfredo Panzini 19 - 00013 Fonte Nuova (Rm)  
Tel. (+39)-392-526.40.42 - Fax. (+39)-06-905.85.59  
@. and.agoston@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Indice

1. Premesse
2. L'incarico e i quesiti peritali
3. Svolgimento delle operazioni peritali
4. Perizia di stima
  - 4.1. Descrizione
  - 4.2. Identificazione del bene
  - 4.3. Sommaria descrizione del bene
  - 4.4. Stato di possesso del bene
  - 4.5. Formalità pregiudizievoli
  - 4.6. Informazioni sulla regolarità urbanistica
  - 4.7. Informazioni sulla regolarità edilizia
  - 4.8. Documentazione anagrafica reperita
  - 4.9. Valutazione estimativa

## 1. Premesse

In data 15 aprile 2022, su richiesta del curatore di un'eredità giacente, avv. Vito Di Virgilio, il Tribunale di Tivoli, nella persona dell'Ill.mo Sig. Giudice, dott. Fernando Scolaro, nominava perito lo scrivente ing. Andrea Agoston, con studio in Fonte Nuova, via Alfredo Panzini 19, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A-31350, affidandogli l'incarico di stimare l'immobile sito in Zagarolo, via Antico Gabio 1, rilasciato in seguito al decesso del sig.

rispondendo ai medesimi quesiti disposti in sede di incarico per le esecuzioni immobiliari, ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. L'incarico è riportato nell'allegato n. 14.

## 2. L'incarico e i quesiti peritali

Si riporta in questo capitolo il modello di incarico conferito in sede di fissazione di udienza ex art. 569 e 600 c.p.c. come formulati nel modello disponibile sul sito del Tribunale di Tivoli, sezione Esecuzioni Immobiliari, aggiornato a giugno 2020 (ultimo disponibile al momento della redazione della presente perizia).

*Il Giudice dell'esecuzione, ...(omissis)...*

**CONFERISCE**

*all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine (reperibile sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it)):*

- 1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la*

comunicazione e in accordo con l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito

*estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

f. *la continuità delle trascrizioni nel ventennio:*

*- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al*

*ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì,*

*esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

*- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte,*

*l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da*

*parte dell'Agenzia delle Entrate:*

a) *per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;*

b) *per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone*

*immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;*

3. *verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:*

a. *la regolarità edilizia e urbanistica;*

b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

d. *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

e. *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

f. *acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;*

4. *verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.*

5. *fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:*

a. *verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*

b. *trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*

c. *accertare lo stato di conservazione;*

d. *verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*

- e. *verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*
- f. *fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;*
6. *accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*
- a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*
7. *verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);*
8. *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*
- a. *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);*

b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

*Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;*

9.  *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- a)  *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
  - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

b) *sommatoria descrizione del bene*

*- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

*- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo*

*- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

- *potenzialità edificatorie del bene*

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

*- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

*- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*  
*- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

*- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

*- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese*

*condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*

*10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;*

*11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati*

*richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

12. *entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*

13. *nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la*

*parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate*

*da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

14. *allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*

15. *partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;*

“

Si riporta anche il contenuto dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile:

**Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto.**

1. *L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47*

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

3. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

4. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

“

Nei capitoli seguenti saranno date le risposte ai quesiti indicati, tenendo conto delle differenze fra la procedura di esecuzione immobiliare e la gestione di un'eredità giacente.

### 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente esperto stimatore, dopo aver acquisito la planimetria dell'immobile di cui trattasi, ha concordato con il curatore dell'eredità giacente, avv. Vito Di Virgilio, la data di accesso, fissata per il giorno 16 gennaio 2023, alle ore 11:00. Erano presenti sul luogo anche l'avv. \_\_\_\_\_, per il

creditore sig. \_\_\_\_\_, e il sig. \_\_\_\_\_, fratello del defunto sig. \_\_\_\_\_, ereditante

al piano secondo dello stesso edificio.

Il gruppo visita l'appartamento sito al piano primo della palazzina in via Antico Gabio 1, Zagarolo e l'esperto stimatore trae documentazione fotografica ed esegue misure a campione al suo interno, redigendo apposito verbale (allegato n. 1). Il sopralluogo termina alle ore 12:19.

### 4. Perizia di stima

#### 4.1. Descrizione.

Appartamento situato al primo piano di un'antica palazzina di tre piani totali, nel pieno centro storico di Zagarolo, vicino a Palazzo Rospigliosi. Non è presente condominio e la vendita del bene non è soggetta ad IVA.

#### 4.2. Identificazione del bene.

L'appartamento, ad uso abitazione, è ubicato in via Antico Gabio 1, Zagarolo al primo piano di una palazzina di tre piani. Confina ad est con la pubblica via Antico Gabio, a nord con un'altra u.i.u. (foglio 46, particella 96), a sud con un'altra u.i.u. (con accesso da via Antico Gabio 1c) e la tromba delle scale del palazzo, mentre ad ovest affaccia sulla vallata sottostante (via Valle della Foresta). È posizionata alle coordinate geografiche di latitudine 41,838071 Nord e longitudine 12,830857 Est. È iscritta al Catasto del Comune di Zagarolo al foglio 46, particella 97, subalterno 502, rendita euro

Perizia di stima di appartamento sito in via Antico Gabio 1 – Zagarolo (Rm)

271,14, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 42 m<sup>2</sup>, indirizzo via Antico Gabio 1D, piano primo.

L'intestato catastale è il sig. \_\_\_\_\_ nato a Zagarolo (Rm) il \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_) per il diritto di proprietà per 1/1.

La cronistoria dei dati catastali è la seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 Al 31/07/2008	Proprietà per 1000/1000 fino al 06/11/2006	Catasto fabbricati F. 16, part. 97 Cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Lire 955.000/ € 503,55 Via Antico Gabio 1-1A, Piano T-1-2
Dal 31/07/2008 Al 21/10/2010	Proprietà per 1/1 dal 06/11/2006	Catasto fabbricati F. 46, part. 97, sub. 502 Cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 271,14, Via Antico Gabio 1D, Piano 1
Dal 21/10/2010	Proprietà per 1/1	Catasto fabbricati F. 46, part. 97, sub. 502 Cat. A/2, classe 2,

		consistenza 3,5 vani, superficie 42 m <sup>2</sup> , Rendita € 271,14, Via Antico Gabio 1D, Piano 1
--	--	---

L'immobile attuale deriva dal frazionamento di quello predecessore (comprendente tutta la palazzina) dovuto al passaggio dei diritti per causa di morte e variazione di toponomastica (in atti dal 2008); Successivamente vi è stata una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni nel 2010.

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

La planimetria catastale è riportata nell'allegato n. 4.

#### 4.3. Sommaria descrizione del bene.

Piccolo ma luminoso appartamento ad uso abitazione composto da un soggiorno con angolo cottura, due camerette, disimpegno e bagno finestrato con doccia, situato al primo piano di un'antica palazzina in muratura portante di conci di pietra, intonacata su tre lati di colore grigio, nel pieno centro storico di Zagarolo, vicino a Palazzo Rospigliosi. L'esposizione dei due lati finestrati è est-ovest.

La zona è fornita di servizi, bar, ristoranti e con una buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile, con una bella vista sulla valle sottostante, è privo di impianto di riscaldamento ma dotato di impianto elettrico. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico e per la cottura dei cibi si utilizza una bombola di gas posizionata sotto il lavello della cucina.

La pavimentazione è in parte quella originale in lastre di conglomerato color rosso-bruno ed in parte in piastrelle di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono alcune in legno chiaro ed altre, più recenti, di legno scuro. Non vi è portoncino di ingresso all'appartamento dalla tromba delle scale condominiale, ma una semplice porta con serratura non funzionante. L'ingresso al palazzo avviene, invece, tramite portoncino blindato.

La consistenza è la seguente:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,3 mq	42 mq	1,00	42 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale				42 mq		
Superficie convenzionale complessiva				42 mq		

Le condizioni di manutenzione sono complessivamente buone: sono necessari solo piccoli lavori di rinnovamento (sostituzione di una serratura, tinteggiatura, adeguamento impianto elettrico).

Sono presenti barriere architettoniche non eliminabili (scale e corridoi stretti).

#### 4.4. Stato di possesso del bene.

L'immobile è risultato libero al momento del sopralluogo.

Le provenienze ventennali, ricavate dalla visura catastale storica per immobile per il periodo dal 30/06/1987 al 12/01/2023 e dall'ispezione ipotecaria sulle persone dei sigg. \_\_\_\_\_ 'CF:

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ) (CF: \_\_\_\_\_ oltre che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Roma 3 per gli atti di più antica datazione (precedenti alla data di meccanizzazione dell'impianto catastale), indicano:

- Dal 23/11/1961 al 06/11/2006: proprietario per 1000/1000 è il sig. [redacted] che lo deteneva in seguito ad atto di compravendita immobiliare a rogito Giuseppe Intersimone, notaio in Roma, n. rep. 42811, racc. 16804, registrato a Roma il 04/12/1961 [redacted] A;
- Dal 06/11/2006: proprietario per 1/1 è il sig. [redacted] in seguito a denuncia nei passaggi per causa di morte (successione) n. 31, volume 482, registrata all'Ufficio di Palestrina il 24/09/2008 e accettazione tacita di eredità del 22/10/2010, n. repertorio 6785/4150, trascritta il 28/10/2010 al n. registro particolare 36228 e n. registro generale [redacted].

Gli atti indicati sono presenti negli allegati n. 7 e 12.

#### 4.5. Formalità pregiudizievoli.

Le formalità pregiudizievoli, ricavate dall'ispezione ipotecaria presso l'Ufficio provinciale di Roma – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 20/01/2023 e presente nell'allegato n. 3, sono di seguito riportate:

##### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. repertorio 403 del 20/04/2009, iscritto il 11/06/2009 al n. registro particolare 11312, n. registro generale 36022, cui sono correlate le seguenti annotazioni: n. 8979 del 30/09/2011 (surrogazione parziale, n. repertorio 6604/4016 del 10/06/2010), n. 8980 del 30/09/2011 (restrizione di beni), n. 7209 del 22/11/2022 (restrizione di beni).

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. repertorio 25205 del 01/07/2013, iscritto a Roma il 05/05/2014 al n. registro particolare 2305, n. registro generale 22748.

#### Trascrizioni

- Atto tra vivi - preliminare di vendita, n. repertorio 114551/40587 del 06/10/2008, trascritto il 30/10/2008 al n. registro particolare 38750, n. registro generale 64796.
- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, n. repertorio 31/482 del 24/09/2008, trascritto il 23/02/2009 al n. registro particolare 5386, n. registro generale 10464.
- Atto per causa di morte - Rilascio dei beni ai creditori, n. repertorio 1248/907 del 23/07/2021, trascritto il 29/07/2021 al n. repertorio particolare 31480, n. repertorio generale 43647.

Non è presente condominio, quindi non vi sono oneri di tale natura, tuttavia l'ingresso al palazzo e la rampa di scale che unisce i vari piani fra di loro costituiscono parti comuni dell'edificio.

#### **4.6. Informazioni sulla regolarità urbanistica.**

A riguardo del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2 e successiva deliberazione della Giunta Regionale n. 228, l'immobile ricade:

- nella Tavola A nel Paesaggio dei centri e nuclei storici, di cui all'art. 30 delle norme allegate al PTPR, che specifica i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
- nella Tavola B nel Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto, che indica la disciplina delle azioni/trasformazioni e gli obiettivi di tutela.

La dimostrazione grafica è riportata nell'allegato n. 9.

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, dato che si tratta di un fabbricato. Per quanto detto è possibile dichiarare la regolarità urbanistica dell'appartamento.

#### **4.7. Informazioni sulla regolarità edilizia.**

L'edificio dove si trova l'appartamento facente parte dell'eredità giacente del sig.

è già riportato nel Catasto Gregoriano del 1819, come testimoniato dal particolare estratto dal foglio 150 relativo alla Comarca di Roma, (v. allegato n. 13), dove viene rappresentato come "fienile", probabilmente al servizio del vicino Palazzo Rospigliosi.

L'esistenza nella sua attuale consistenza e destinazione d'uso è attestata, certamente fin dal 1946, da quanto riportato nell'atto di compravendita del 1961.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non vi sono diritti demaniali o usi civici (v. allegato n. 9). Non è stato reperito il certificato di agibilità o abitabilità.

Nel 2010 è stata eseguita una ristrutturazione dell'immobile, cui è seguita la divisione in tre subalterni distinti a seguito del lascito del sig. \_\_\_\_\_, per la quale esiste il titolo edilizio

(DIA - denuncia di inizio attività edilizia), inviata all'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio del Comune di Zagarolo (v. allegato n. 10) in data 18/10/2010.

Dal sopralluogo eseguito, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale ultima, risulta che non vi è conformità catastale, in quanto non è presente il tramezzo che dovrebbe separare l'angolo cottura dal soggiorno. Pertanto si può dichiarare la non conformità catastale e la regolarità edilizia dell'appartamento.

Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica (APE).

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **4.8. Documentazione anagrafica reperita.**

Nell'allegato n. 12 sono riportati i seguenti documenti anagrafici del de cuius, reperiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Zagarolo.

Certificato di stato di famiglia storico: l'intestatario della scheda non è il sig. .

bensì il fratello, sig.

Certificato storico di residenza, che attesta che il sig. o al momento del decesso era residente nell'immobile oggetto della presente valutazione di stima.

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale si evince che il matrimonio contratto il 29/06/1985 con la sig.ra è terminato con la separazione consensuale omologata dal Tribunale di Tivoli il 14/03/2005. Sono presenti convenzioni matrimoniali della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

#### **4.9. Valutazione estimativa.**

Il valore commerciale dell'appartamento di cui trattasi 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 piú probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto applicando la metodologia ed i coefficienti del DPR 138/98.

Data la sua natura e composizione, lo scrivente ha formato un lotto unico costituito da:

- Piccolo ma luminoso appartamento ad uso abitazione composto da un soggiorno con angolo cottura, due camerette, disimpegno e bagno finestrato con doccia, situato al primo piano di un'antica palazzina in muratura portante di conci di pietra, intonacata su tre lati di colore grigio, nel pieno centro storico di Zagarolo, vicino a Palazzo Rospigliosi. L'esposizione dei due lati finestrati è est-ovest.

La zona è fornita di servizi, bar, ristoranti e con una buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze. L'immobile, con una bella vista sulla valle sottostante, è privo di impianto di riscaldamento ma dotato di impianto elettrico. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico e per la cottura dei cibi si utilizza una bombola di gas posizionata sotto il lavello della cucina.

La pavimentazione è in parte quella originale in lastre di conglomerato color rosso-bruno ed in parte in piastrelle di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono alcune in legno chiaro ed altre, piú recenti, di legno scuro. Non vi è portoncino di ingresso all'appartamento dalla tromba delle scale condominiale, ma una semplice porta con serratura non funzionante. L'ingresso al palazzo avviene, invece, tramite portoncino blindato.

Identificato al catasto fabbricati di Zagarolo al foglio 46, particella 97, subalterno 502, categoria A/2. Il diritto posto in vendita è quello di piena proprietà.

Sulla base delle quotazioni correnti e della effettiva possibilità di realizzo, basandosi su valori medi unitari (€/mq) di mercato con riferimento alla superficie commerciale, rilevati con indagini condotte presso intermediari immobiliari per immobili analoghi per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione, stato di conservazione, raffrontando con i valori medi riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che riporta una forchetta tra 850 e 1.250 €/mq nell'ultimo periodo disponibile (I semestre 2022), si è individuato per l'immobile in oggetto un valore al metro quadro di 1.050 €, che porta ad una valutazione complessiva di 44.100 €.

Sono, poi, stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- |  |         |
|--|---------|
| - rischio assunto per mancata garanzia (10%):                      | 4.410 € |
| - aggiornamento della planimetria catastale:                       | 300 €   |
| - sostituzione serratura della porta di ingresso all'appartamento: | 200 €   |

Pertanto, il valore finale di stima (arrotondato) è pari a 39.200 €.

Fonte Nuova, 14/06/2023

Il perito

Ing. Andrea Agoston