

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 346/2021 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 346/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



In data 02/03/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - via Prenestina Nuova snc, piano T.1

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale isolato di due piani con annessi una tettoia per ricovero mezzi agricoli e attrezzi, due magazzini, un piccolo forno in muratura, il terreno intorno al fabbricato e altre due p.lle di terreno poco distanti.

Il piano terra è composto da due magazzini con accesso dall'esterno, un'unità immobiliare composta da due vani denominati spogliatoio e cucina più un bagno, un ripostiglio con accesso esterno sotto la tettoia laterale al fabbricato, una tettoia, due magazzini, un ripostiglio esterno e un forno .

Una scala esterna, consente l'accesso al piano primo, costituito da cucina, corridoio, soggiorno, due camere da letto ed un bagno.

Il pignoramento è esteso anche a tre lotti di terreno :

- terreno al foglio 1 p.lla 231 intorno al fabbricato
- terreno al foglio 1 p.lla 259 (ex p.lla 32)
- terreno al foglio 1 p.lla 260 (ex p.lla 32)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - via Prenestina Nuova snc, piano T.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si Attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa, i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato, al fg. 1 p.lle 232-238 graffate, confina con la p.lla 231 su tutti i lati.

Il lotto di terreno al fg.1 p.la 231 confina con Via Prenestina nuova snc e p.lle 233 e 121.

Il lotto di terreno al fg.1 p.la 259 confina con Via Prenestina nuova snc, p.lle 47, 120 e 260.

Il lotto di terreno al fg.1 p.la 269 confina con Via Prenestina nuova snc, p.lle 12,166,231 e 259.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,98 mq	45,54 mq	1	45,54 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	30,82 mq	34,25 mq	0,6	20,55 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	27,95 mq	31,05 mq	0,6	18,63 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	3,00 mq	3,44 mq	0,40	1,38 mq	0,00 m	Terra
Tettoia	83,00 mq	83,63 mq	0,30	25,09 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	74,44 mq	82,72 mq	1	82,72 mq	0,00 m	Primo
Terreno agricolo p.la 259	11066,00 mq	11066,00 mq	0,007	77,46 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.la 260	10974,00 mq	10974,00 mq	0,007	76,82 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.la 231	68114,00 mq	68114,00 mq	0,005	340,57 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				688,76 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				688,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1954 al 09/03/1995		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.67.10 Reddito dominicale € 58,91 Reddito agrario € 27,72
Dal 18/05/1965 al 23/01/1980		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.35.76 Reddito dominicale € 152,19 Reddito agrario € 73,05
Dal 23/01/1980 al 24/11/1988		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.20.76 Reddito dominicale € 142,51 Reddito agrario € 68,40
Dal 24/11/1988 al 09/03/1995		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.20.76 Reddito dominicale € 142,51 Reddito agrario € 73,05
Dal 09/03/1995 al 06/06/2001		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.20.40 Reddito dominicale € 142,28 Reddito agrario € 68,30
Dal 09/03/1995 al 06/06/2001		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 06.83.30 Reddito dominicale € 599,92 Reddito agrario € 282,31
Dal 06/06/2001 al 08/10/2008		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 231 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 06.81.54 Reddito dominicale € 809,57 Reddito agrario € 651,17
Dal 06/06/2001 al 13/05/2022		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.09.74 Reddito dominicale € 70,84 Reddito agrario € 34,01
Dal 06/06/2001 al 13/05/2022		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 259

	<p>Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.10.66 Reddito dominicale € 71,44 Reddito agrario € 34,29</p>
Dal 08/10/2008 al 20/10/2008	<p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 231 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 06.81.14 Reddito dominicale € 809,57 Reddito agrario € 651,17</p>
Dal 20/10/2008 al 11/10/2024	<p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 231 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 06.81.14 Reddito dominicale € 809,09 Reddito agrario € 650,79</p>
Dal 04/11/2008 al 09/11/2015	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 232 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 534,53 Piano T-1 Graffato 232</p>
Dal 27/03/2015 al 09/11/2015	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 238 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 697,22 Piano T-1 Graffato 232</p>
Dal 09/11/2015 al 29/09/2024	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 232 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 173 mq Rendita € 697,22 Piano T-1 Graffato 238</p>
Dal 13/05/2022 al 11/10/2024	<p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.09.74 Reddito dominicale € 70,84 Reddito agrario € 34,01</p>
Dal 13/05/2022 al 11/10/2024	<p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 259 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.10.66 Reddito dominicale € 71,44 Reddito agrario € 34,29</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La p.lla 32 è stata frazionata con prot. n. 191827.1/2022 del 13.05.2022 (successivamente al pignoramento) e ha generato le p.lle 259 e 260 .

Per le p.lle 259-260 così come per la soppressa p.lla 32 il nome dell'esecutata riportato in visura risulta solo senza il primo nome che " " che invece è presente nelle visure delle p.lle 231-232-238, che risultano intestate a
L'esecutata ha riferito che per molti anni, anche se all'anagrafe era stata registrata come ha utilizzato il nome ed a questo era stato associato l'apposito codice fiscale. Poi rendendosi conto che in realtà il nome era la signora si è fatta rilasciare un nuovo codice fiscale per correggere l'errore fatto. Pertanto nella successione risulta essere con il rispettivo codice fiscale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	232			A7	1	9	173 mq	697,22 €	T-1	238	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	231				Vigneto	2	06.81.14 mq	809,57 €	651,17 €		
1	259				Seminativo	3	01.10.66 mq	71,44 €	34,29 €		
1	260				Seminativo	3	01.09.74 mq	70,84 €	34,01 €		

Corrispondenza catastale

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

Il rilievo, dell'unità immobiliare, ha verificato la conformità dello stato attuale con la documentazione catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma, c.p.c., e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutata e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato alla p.lla 232 , risulta essere occupato dalla Sig.ra da oltre 40 ed a titolo gratuito, senza un contratto di locazione registrato come emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

Il lotto di terreno distinto al foglio 1 p.lla 231 del comune di Zagarolo risulta essere locato come fondo rustico, dal 01.11.2019 al 31.10.2049 con contratto di locazione n.3237 serie 3T, alla sig.ra per un canone di locazione di euro 250,00.

L'unità immobiliare sita al piano terra risulta essere concessa, a detta dell'esecutata, in comodato d' uso gratuito agli stessi soggetti a cui è stato locato il fondo rustico p.lla 231, ma anche in questo caso, dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta nessun contratto di comodato d'uso registrato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è in modesto stato di conservazione essendo molto datato considerato che probabilmente è stato edificato tra gli anni 70-80 ed è quindi completamente da ristrutturare.

I terreni risultano attualmente incolti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'esame della documentazione , non ha rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco in muratura portante

Esposizione: l'immobile ha tutti gli affacci liberi in quanto si trova sulla p.lla 231 molto vasta ad uso agricolo

Str. verticali: muratura portante presumibilmente in blocchi di tufo

Solai: in putrelle e tavelloni da ristrutturare

Copertura: a falde in legno, fatiscente e completamente da ristrutturare o sostituire

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: murature esterne intonacate, tramezzi interni in muratura di mattoni forati, da ristrutturare Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno e vetro singolo con persiane esterne dello stesso materiale, porte in legno verniciate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V molto datato, impianto idrico anch'esso molto datato, l'immobile è dotato di camino che si trova nel soggiorno, sono presenti caldaia e termosifoni, anche quest'impianto è datato e necessita di manutenzione

Terreno esclusivo: il fabbricato sorge su un terreno di circa 67000 mq ad uso agricolo p.lla 231

Terreni p.lle 259 e 260 (ex p.lla 32):terreni confinanti con la p.lla 231 ad uso agricolo di circa 22000 mq complessivi

Posto auto: posto scoperto su corte di pertinenza

Magazzini/Tettoia:attaccati al fabbricato ci sono due magazzini ed una tettoia
Accanto al fabbricato è presente un forno in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile identificato con la p.lla 231 risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/12/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2049

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00, si ritiene questo canone non congruo ai valori di affitto di un terreno agricolo in quella zona e di quell'estensione.

Il lotto di terreno distinto al foglio 1 p.lla 231 del comune di Zagarolo risulta essere locato come fondo rustico, dal 01.11.2019 al 31.10.2049 con contratto di locazione n.3237 serie 3T, alla sig.ra
, per un canone di locazione di euro 250,00.

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver analizzato i valori di locazione secondo i dati presenti nell'Osservatorio Immobiliare per il secondo semestre del 2023 e dopo averli confrontati con i valori estratti da una ricerca di mercato per terreni simili per metratura, posizione e stato di conservazione attesta la congruità dell'indennità di occupazione di € 2.700,00 mensili

L'appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato alla p.lla 232 , risulta essere occupato dalla Sig.ra da oltre 40 ed a titolo gratuito, senza un contratto di locazione registrato come emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare sita al piano terra risulta essere concessa, a detta dell'esecutata, in comodato d' uso gratuito agli stessi soggetti a cui è stato locato il fondo rustico p.lla 231, ma anche in questo caso, dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta nessun contratto di comodato d'uso registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/10/1954 al 09/03/1995		Not. Intersimone Giuseppe	23/10/1954	21341	9673

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	20/11/1954	51463	35482
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Palestrina	08/11/1954	468	1	
Dal 18/05/1965 al 09/03/1995	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not.Diego Gandolfo	18/05/1965	165682	13905
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
ROMA 2	26/05/1965	36606	24517	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio Registro - Roma 1	01/06/1965	6428	1802 serie A	
Dal 09/03/1995	Dichiarazione di Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/03/1995		
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
ROMA 2	03/03/1997	4254		
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
ROMA 2	09/09/1995	23	329	

Con l'atto del not. Intersimone Giuseppe rep. 21341 del 23.10.1954 il sig.

entra in possesso dei

terreni identificati al foglio 1 p.lle 7/e, 11/a e 12/a.

Dalle visure storiche catastali si evince che le p.lle 231, 232 e 238 derivano dalla p.lla 11.

Con l'atto del not. Diego Gandolfo, rep. 165682 del 18.05.1965, il sig.

entra in possesso del

terreno identificato al foglio 1 p.lla 32, successivamente frazionata in p.lle 259 e 260.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 29/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 30/05/2017

Reg. gen. 24939 - Reg. part. 4284

Quota: 1/1

Importo: € 214.584,28

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

Contro

Rogante: Equitalia servizi di riscossione spa

Data: 29/05/2017

N° repertorio: 9303

N° raccolta: 9717

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 2 il 08/11/2017

Reg. gen. 51889 - Reg. part. 9201

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale

Data: 21/03/2017

N° repertorio: 5566

• **Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 28/06/2019

Reg. gen. 32730 - Reg. part. 5519

Quota: 1/1

Importo: € 107.030,76

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

Contro

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 27/06/2019

N° repertorio: 14318

N° raccolta: 9719

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 01/10/2021

Reg. gen. 52743 - Reg. part. 38018

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di esecuzione secondo il P.R.G. del Comune di Zagarolo si trovano in Zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale risultano così vincolati:

TAV A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - Aree di Visuale.

TAV B Protezione delle Linee di Interesse Archeologico e relativa Fascia di Rispetto. Protezione delle Aree di Interesse Archeologico. (art.134 e 142 Dlg. 42/2004)

La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04.

Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo non è stato possibile risalire a nessun Fascicolo Edilizio in merito alla realizzazione del fabbricato e dei suoi annessi (magazzino tettoia e forno), non risulta inoltre presentata nessuna pratica di Condonò Edilizio dal Sig. _____ nè dalla figlia Sig.ra _____ che ha provveduto al solo accatastamento del fabbricato.

Il sig. _____ ha acquistato il terreno su cui insiste il fabbricato e secondo quanto riferito dall'esecutata la di lui figlia ed erede ha provveduto lui stesso alla costruzione del fabbricato pertanto la pratica doveva necessariamente essere stata presentata da lui.

Il comune ha rilasciato dichiarazione di richiesta non evadibile che si allega alla presente perizia.

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.

Per i suindicati motivi non è stato possibile confrontare lo stato di fatto con alcun titolo edilizio ed il fabbricato risulta essere con ogni probabilità completamente abusivo.

Considerato che l'immobile è stato presumibilmente edificato tra gli anni 70 ed 80 gli impianti non sono a norma in quanto come già detto vista la sua età il fabbricato e gli annessi sono completamente da ristrutturare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La documentazione esaminata ha consentito di verificare che non sono presenti vincoli e oneri condominiali, essendo l'unità immobiliare unica abitazione del lotto .

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - via Prenestina Nuova snc, piano T.1
Fabbricato residenziale isolato di due piani con annessi una tettoia per ricovero mezzi agricoli e attrezzi, due magazzini, un piccolo forno in muratura, il terreno intorno al fabbricato e altre due p.lle di terreno poco distanti. Il piano terra è composto da due magazzini con accesso dall'esterno, un'unità immobiliare composta da due vani denominati spogliatoio e cucina più un bagno, un ripostiglio con accesso esterno sotto la tettoia laterale al fabbricato, una tettoia, due magazzini, un ripostiglio esterno e un forno . Una scala esterna, consente l'accesso al piano primo, costituito da cucina, corridoio, soggiorno, due camere da letto ed un bagno. Il pignoramento è esteso anche a tre lotti di terreno : - terreno al foglio 1 p.lla 231 intorno al fabbricato - terreno al foglio 1 p.lla 259 (ex p.lla 32) - terreno al foglio 1 p.lla 260 (ex p.lla 32)
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 232, Categoria A7, Graffato 238 al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 231, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 259, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 260, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 440.806,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo non è stato possibile risalire a nessun Fascicolo Edilizio in merito alla realizzazione del fabbricato e dei suoi annessi (magazzino tettoia e forno), il Comune non riesce ad effettuare la ricerca solo con il nominativo del proprietario e i dati catastali ed ha rilasciato una dichiarazione di non evadibilità per questo motivo, purtroppo non si è in possesso di alcun riferimento di pratica edilizia in quanto il Sig. _____ ha acquistato il terreno e ha fatto edificare gli immobili presenti.

E' stato possibile verificare l'esistenza di pratiche presentate per Condono Edilizio e non risulta presentata nessuna pratica di Condono Edilizio dal Sig. _____ nè dalla figlia Sig.ra _____

che ha provveduto al solo accatastamento del fabbricato.

Considerato che il Sig. _____ ha acquistato dei terreni e ha fatto costruire lui stesso il fabbricato presente si presume che esso sia stato edificato dopo il 1954 (data dell'atto di compravendita del terreno su cui insiste il fabbricato) e pertanto si presume sia completamente abusivo.

Studiando le norme di P.R.G. della zona si evince che:

Zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario. In tale Zona è consentita l'edificazione di:

- abitazioni rurali commisurate alle necessità residenziali connesse alla conduzione del fondo;
- annessi e costruzioni relativi alla conduzione del fondo, quali: stalle, serbatoi, ricovero macchinari, magazzini;
- costruzioni per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli, ancorché non immediatamente riferibili ad una singola azienda.
- Le trasformazioni edilizie devono avvenire nel rispetto dei parametri che tengono conto delle finalità di tutela derivanti dai caratteri del territorio:
- superficie minima di intervento non inferiore a mq. 30.000;
- altezza massima non superiore a mt. 6,50 fuori terra anche nel prospetto a valle, nel caso di terreni dislivellati;
- indice di trasformabilità ai fini residenziali pari a 0,015 mc/mq.

Sono consentiti, su manufatti edilizi esistenti, interventi manutentivi.

Considerato che la p.lla 231 oggetto di edificazione ha una superficie catastale di 68.114 mq superiore ai 30.000 di lotto minimo per l'edificazione possiamo dire che il fabbricato costruito quasi sicuramente in assenza di titolo edilizio essendo conforme alle norme urbanistiche della zona è sanabile in quanto sussiste anche il requisito della doppia conformità alle norme urbanistiche (all'epoca dell'abuso e a quelle attuali) in quanto con l'entrata in vigore del P.R.G. nel 1999 sono state riconfermate per la zona E - agricola le stesse condizioni e prescrizioni del precedente Programma di Fabbricazione, pertanto pur non essendo certi dell'anno preciso di costruzione dell'immobile si può dire che esso è sanabile.

Considerata la superficie territoriale della p.lla 231 è possibile edificare una volumetria di 1.021,71 mc. Il fabbricato esistente presenta la seguente volumetria:

Corpo di fabbrica su due piani 537,68 mc

Magazzino adiacente al fabbricato 74,52 mc

Tettoia 359,61 mc

Per una volumetria totale pari a 971,81 mc inferiore alla volumetria consentita di 1.021,71 mc.

Pertanto è possibile sanare il fabbricato identificato con la p.lla 232 attraverso la presentazione di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.,

Trattandosi di zona vincolata paesaggisticamente e archeologicamente per ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria bisognerà richiedere i rispettivi Nulla Osta Dalla Soprintendenza.

I Costi per la redazione e presentazione della suddetta pratica sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune Zagarolo per il P.D.C. in Sanatoria € 600,00

Per i diritti di segreteria per inoltro relazione archeologica € 200,00

Per i diritti di segreteria per subdelega autorizzazione paesaggistica € 300,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica € 2.500,00;

Parcella Tecnico abilitato per redazione pratica di richiesta Nulla osta Paesaggistico ed Archeologico € 2.500,00

Saranno poi calcolate dal Comune le spese di oneri concessori e di urbanizzazione che non sono quantificabili in questa sede perché vanno calcolati gli interessi dalla data dell'abuso fino a quella di rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

TOTALE SPESE € 6.100,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

Superficie Commerciale Totale 688,76 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valore medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona R1 - Periferica - "Zona Rurale":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non ha valori disponibili per quella zona del Comune di Zagarolo;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di 2° fascia in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €. 709,00/mq ad un massimo di €.1068,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 709,00 €/mq

Valore max = 1068,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell'attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 888,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Zagarolo che il coefficiente sia pari a non più di 0,9.

(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, già analizzata e quantificata nella Parte Quarta della presente relazione).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato ed in modesto stato manutentivo;
si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

essendo nel caso specifico l'affaccio su zone private, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$?VUA=VOM?_{medio} * Coef.differenziazione=$

$= 888 * (0,9*0,8*1) = 639,36$ arrotondato 640,00 €/mq

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 640,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$VDM=VUA*Superficie\ Commerciale=640,00\text{€}/\text{mq}*688,76\text{ mq}= 440.806,40$

Valore di mercato = € 440.806,40

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a

€. 440.806,00 (euro quattrocentoquarantamilaottocentosei/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in

conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 396.725,40 (euro trecentonovantaseimilasettecentoventicinque/40) ad un massimo di € 484.886,60 (euro quattrocentottantaquattromilaottocentottantasei/60) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 15/10/2024.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Fabbricato con magazzini tettoia e terreni
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 440.806,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 396.725,40
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 6.100,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 390.625,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% e dei costi per sanare abusi
Bene N° 1 - Villetta Zagarolo (RM) - via Prenestina Nuova snc, piano T.1	688,76 mq	640,00 €/mq	€ 440.806,00	100,00%	€ 390.625,40
Valore di stima:					€ 390.625,40

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.

Tivoli, li 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

17 di 20

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N°9 Altri allegati - COMUNICAZIONE DI NON EVADIBILITA' RICHIESTA DI ACCESSO ATTI
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N°11 Altri Allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zagarolo (RM) - via Prenestina Nuova snc, piano T.1

Fabbricato residenziale isolato di due piani con annessi una tettoia per ricovero mezzi agricoli e attrezzi, due magazzini, un piccolo forno in muratura, il terreno intorno al fabbricato e altre due p.lle di terreno poco distanti. Il piano terra è composto da due magazzini con accesso dall'esterno, un'unità immobiliare composta da due vani denominati spogliatoio e cucina più un bagno, un ripostiglio con accesso esterno sotto la tettoia laterale al fabbricato, una tettoia, due magazzini, un ripostiglio esterno e un forno. Una scala esterna, consente l'accesso al piano primo, costituito da cucina, corridoio, soggiorno, due camere da letto ed un bagno. Il pignoramento è esteso anche a tre lotti di terreno : - terreno al foglio 1 p.lla 231 intorno al fabbricato - terreno al foglio 1 p.lla 259 (ex p.lla 32) - terreno al foglio 1 p.lla 260 (ex p.lla 32)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 232, Categoria A7, Graffato 238 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 231, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 259, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 260, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di esecuzione secondo il P.R.G. del Comune di Zagarolo si trovano in Zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale risultano così vincolati: TAV A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - Aree di Visuale. TAV B Protezione delle Linee di Interesse Archeologico e relativa Fascia di Rispetto. Protezione delle Aree di Interesse Archeologico. (art.134 e 142 Dlg. 42/2004) La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04. Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 346/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - via Prenestina Nuova snc, piano T.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 232, Categoria A7, Graffato 238 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 231, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 259, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 260, Qualità Seminativo	Superficie	688,76 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è in modesto stato di conservazione essendo molto datato considerato che probabilmente è stato edificato tra gli anni 70-80 ed è quindi completamente da ristrutturare. I terreni risultano attualmente incolti.		
Descrizione:	Fabbricato residenziale isolato di due piani con annessi una tettoia per ricovero mezzi agricoli e attrezzi, due magazzini, un piccolo forno in muratura, il terreno intorno al fabbricato e altre due p.lle di terreno poco distanti. Il piano terra è composto da due magazzini con accesso dall'esterno, un'unità immobiliare composta da due vani denominati spogliatoio e cucina più un bagno, un ripostiglio con accesso esterno sotto la tettoia laterale al fabbricato, una tettoia, due magazzini, un ripostiglio esterno e un forno. Una scala esterna, consente l'accesso al piano primo, costituito da cucina, corridoio, soggiorno, due camere da letto ed un bagno. Il pignoramento è esteso anche a tre lotti di terreno : - terreno al foglio 1 p.la 231 intorno al fabbricato - terreno al foglio 1 p.la 259 (ex p.la 32) - terreno al foglio 1 p.la 260 (ex p.la 32)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		