
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 232/2018

promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 232/2018.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00	19

INCARICO

All'udienza del 23/06/2018, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, con studio in Via E. Gattamelata, 54 - 000176 - Roma, email robertapecchia@virgilio.it, Tel. 06 933 749 55, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo (RM) - Corso Garibaldi n. 85, interno A, piano S1.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo (RM) - Corso Garibaldi n. 85, interno A, piano S1.**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo, provincia di Roma, in Corso Garibaldi n. 85, in una zona semicentrale della cittadina, distante circa 1 km dal centro.

Zagarolo, estrema propaggine meridionale dei Monti Prenestini, si trova a circa 30 km da Roma.

La stazione ferroviaria è a circa 2 km; il casello autostradale di San Cesareo dell'A1 è posto a circa 8 km.

La vicinanza alla stazione ferroviaria e alla via Prenestina Nuova ne fanno un sito ben collegato sia ai comuni limitrofi che alla città di Roma e dunque con una certa appetibilità commerciale.

La porzione immobiliare *de qua* è inserita in un contesto urbanizzato, in un ambito caratterizzato da edilizia prevalentemente ad uso abitativo, con fabbricati di carattere non intensivo di 2-5 piani.

La dotazione di servizi commerciali/artigianali e di infrastrutture è buona. La zona presenta una certa facilità di parcheggio.

Il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è un edificio di cinque piani, articolato in un'unica scala che ospita dieci appartamenti. Quello *de quo* è posto al piano seminterrato ed è dotato di un piccolo cortile chiuso su tre lati e posto ad una quota più bassa rispetto al livello stradale, che consente all'appartamento di avere aria e luce.

L'unità immobiliare in oggetto è distinta con il numero di interno A e si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno, più cortile a livello.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

In data 10.12.2018 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Sara Proietti, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. **** Omissis **** in qualità di comproprietario del bene (cfr. allegato n. 2).

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 di esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

Come dichiarato alla custode durante l'accesso, il bene in oggetto è bene personale dei sigg. **** Omissis ****, per essergli pervenuto per successione al loro padre **** Omissis ****, mentre la sig.ra **** Omissis **** è vedova.

CONFINI

L'appartamento *de quo* confina con distacco verso Corso Garibaldi, vano scala condominiale, appartamento int. B, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,60 mq	90,40 mq	1,00	90,40 mq	3,00 m	S1
Cortile	15,30 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq	0,00 m	S1

Totale superficie convenzionale:	94,23 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	94,23 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico fino al 30/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 30, Sub. 8 Graffato p.lla 408 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,42 Piano S1
Dal 30/11/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 30, Sub. 8 Graffato p.lla 408 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,42 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 30, Sub. 8 Graffato p.lla 408 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 06/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 30, Sub. 8 Graffato p.lla 408 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 94 mq mq Rendita € 348,61 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	30	8		A2	2	4,5 vani	94 mq	348,61 €	S1	p.lla 408

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli all'attualità.

Da quanto verificato in seno di accesso l'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è stato edificato tra il 1960 ed il 1970, con struttura mista in parte in muratura portante, desunta dagli spessori murari e parte in c.a. Si presenta in uno stato di conservazione discreto, con facciate rivestite per lo più in cortina e in parte intonacate e tinteggiate.

Si articola in un'unica scala, con accesso dal civico n. 85 di Corso Garibaldi.

L'appartamento pignorato, posto al piano seminterrato, è distinto con il numero di interno A ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno, più un piccolo cortile a livello.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Le stanze sono intonacate e tinteggiate; la cucina e il bagno sono dotati di rivestimenti in piastrelle di ceramica, di colore chiaro, con texture tipiche degli anni '60. I pavimenti delle camere e dell'ingresso sono in graniglia di marmo, mentre in cucina e nel servizio igienico sono in ceramica; le porte sono in legno tamburato e alcune in legno e vetro. Gli infissi sono in alluminio, del tipo a vetrocamera, dotati di serrande in pvc e cancelletti in metallo.

Sono presenti l'impianto idrico, quello del gas e quello elettrico, tutti realizzati sottotraccia. Il riscaldamento è di tipo autonomo ed è garantito da una caldaia, chiusa in un vano in alluminio posto nel cortiletto di pertinenza, collegata a radiatori in alluminio.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento pignorato ad oggi risulta occupato da alcuni degli esecutati e dalla loro famiglia e pertanto è giuridicamente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1975 al 30/11/1982	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Domenico Giuliani	17/12/1975	22030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	15/01/1976		806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/1982	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	19/07/1983		16545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palestrina	16/05/1983	49	351

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria non risultano trascritti atti successivi al pignoramento (cfr allegato n. 8).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 05/11/1999
Reg. gen. 38734 - Reg. part. 11587
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Giuseppe Valente
Data: 04/11/1999
N° repertorio: 87741

Note:

Annotato con form. 3634 del 07/08/2000 (quietanza e conferma)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 25/11/2011
Reg. gen. 61756 - Reg. part. 11732
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Patrizio Sbardella
Data: 24/11/2011
N° repertorio: 92896
N° raccolta: 25063

Note:

Annotato con form. n. 4654 del 23/09/2015 (restrizione di beni)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2018
Reg. gen. 23860 - Reg. part. 16566
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Da segnalare la presenza di un ulteriore atto di pignoramento - successivo a quello *de quo* - trascritto il 05/02/2019 alla formalità n. 3749 (cfr. allegato n. 8).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del Comune di Zagarolo (RM) l'immobile in oggetto ricade all'interno della Zona B - di completamento, sottozona B1 - aree edificate sature.

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistema e ambiti del paesaggio
 - Sistema del Paesaggio insediativo
 - Paesaggio degli insediamenti urbani.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:

- Beni Paesaggistici
 - Vincoli dichiarativi
 - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

- Beni Paesaggistici
 - Vincoli ricognitivi di legge
 - Fascia di rispetto di beni lineari archeologici e storici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale, è emerso che l'intero edificio di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.38 del 12/08/1965 presentata a nome Fazi Maria.

Come da attestazione dell'Ufficio Tecnico comunale è stata reperita unicamente la copia della licenza, ma non i relativi elaborati progettuali (cfr allegato n. 5).

Per quanto sopra si può attestare che il fabbricato è sicuramente legittimo, ma nulla si può dire in merito alla conformità del bene staggito rispetto a quanto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile *de quo* è ricompreso nel Condominio ANASTAS.

La scrivente è riuscita ad ottenere notizie in merito all'esistenza di insoluti condominiali solo in data 03/09/2019 nonostante l'Amministratore sia stato contattato a più riprese sin dal 13/07 us, per via telefonica e per mail (cfr allegato n. 7)

Da quanto dallo stesso riferito al 03/09/2019 vi è un insoluto condominiale pari a € 1.097,00 corrispondente alla rata ordinaria n. 3 di euro 68,00 (la rata viene pagata trimestralmente) e alle quote relative ai lavori deliberati per l'anno 2019, per n. 3 rate da euro 343,00 ciascuna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo (RM) - Corso Garibaldi n. 85, interno A, piano S1.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo, provincia di Roma, in Corso Garibaldi n. 85, in una zona semicentrale della cittadina, distante circa 1 km dal centro.

La porzione immobiliare *de qua* è inserita in un contesto urbanizzato, in un ambito caratterizzato da edilizia prevalentemente ad uso abitativo, con fabbricati di carattere non intensivo di 2-5 piani.

Il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è un edificio di cinque piani, articolato in un'unica scala che ospita dieci appartamenti. Quello *de quo* è posto al piano seminterrato ed è dotato di un piccolo cortile chiuso su tre lati e posto ad una quota più bassa rispetto al livello stradale, che consente all'appartamento di avere aria e luce.

L'unità immobiliare in oggetto è distinta con il numero di interno A e si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno, più cortile a livello.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

La porzione immobiliare in esame è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi:

- Fig. 59, Part. 30, Sub. 8 graffato alla p.lla 408, Categoria A2,

e viene posta in vendita complessivamente per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.300,00 €/mq

commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.150,00 a un massimo di 1.600,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2018*, territorio del Comune di Zagarolo, Periferica/COLLE BARCO-PALOMBARA-COLLE GENTILE-COLLE VILLA).

In considerazione di quanto premesso, considerato che l'immobile è posto al piano seminterrato, risulta applicabile un valore ordinario di €/mq 1.300,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Corso Garibaldi, 85, interno A, piano S1	94,23 mq	1.300,00 €/mq	€ 122.499,00	100,00%	€ 122.499,00
Valore di stima:					€ 122.499,00

Valore di stima: € 122.499,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per vizi occulti	10,00	%
Per oneri condominiali insoluti	1.097	€

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e decurtati gli oneri condominiali insoluti.

Il valore finale di stima del bene pertanto sarà:

Valore finale di stima:

€ 122.499,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - € 1.097,00 = € 109.152,10

arrotondato a € 110.000,00

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

Guidonia Montecelio, li 04/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Insoluti condominiali
- ✓ Altri allegati - 08 Visure Conservatoria
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia
- ✓ Altri allegati - 10 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo (RM) - Corso Garibaldi n. 85, interno A, piano S1.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo, provincia di Roma, in Corso Garibaldi n. 85, in una zona semicentrale della cittadina, distante circa 1 km dal centro.

Il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è un edificio di cinque piani, articolato in un'unica scala che ospita dieci appartamenti. Quello *de quo* è posto al piano seminterrato ed è dotato di un piccolo cortile chiuso su tre lati e posto ad una quota più bassa rispetto al livello stradale, che consente all'appartamento di avere aria e luce.

L'unità immobiliare in oggetto è distinta con il numero di interno A e si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno, più cortile a livello.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

La porzione immobiliare in esame è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi:

- Fg. 59, Part. 30, Sub. 8 Graffato p.lla 408, Categoria A2,

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. del Comune di Zagarolo (RM) l'immobile in oggetto ricade all'interno della Zona B - di completamento, sottozona B1 - aree edificate sature.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 232/2018

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Corso Garibaldi, 85, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 30, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 408	Superficie	94,23 mq
Stato conservativo:	Allo stato l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e uso.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ubicato nel Comune di Zagarolo, provincia di Roma, in Corso Garibaldi n. 85, in una zona semicentrale della cittadina, distante circa 1 km dal centro. Il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è un edificio di cinque piani, articolato in un'unica scala che ospita dieci appartamenti. Quello <i>de quo</i> è posto al piano seminterrato ed è dotato di un piccolo cortile chiuso su tre lati e posto ad una quota più bassa rispetto al livello stradale, che consente all'appartamento di avere aria e luce. L'unità immobiliare in oggetto è distinta con il numero di interno A e si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno, più cortile a livello. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		