
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 347/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 24/01/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Noce Palazzola, interno 6, piano 1°

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo popolare, sita in località Castellaccio al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, con accesso indipendente su corte esterna comune ad altri due distinti immobili. L'accesso all'edificio avviene su

L'appartamento, disposto lato Sud, è così suddiviso: accesso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico con doccia e vasca da bagno, altezza di piano 3 m. La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 95 mq.

La porta di accesso è blindata con pannello tamburato in legno.

I serramenti interni sono in PVC colore bianco, provvisti di grate in ferro tinteggiate grigio chiaro.

Il servizio igienico, finestrato, rivestito con piastrelle in gres, è provvisto di doccia e vasca da bagno.

Le porte sono in legno tamburato.

Le pareti finemente intonacate e tinteggiate.

Il pavimento di tutto l'immobile è in gres porcellanato, colore grigio.

Gli impianti tecnici sono correttamente in esercizio. L'immobile è dotato di impianto termico a radiatori verticali con caldaia a gas alimentata con bombola (ubicata nella corte esterna esclusiva), nel soggiorno-AC è presente una stufa alimentata a biomassa (pellet). L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V con contatore autonomo su Via Colle Noce Palazzola. L'approvvigionamento idrico è intestato a ditta #Panegrosso Fabio# (come dichiarato dal creditore), con contatore comune alle due distinte unità immobiliari (pagamento forfettario al 50% della spesa totale).

Non ci sono aree destinate a parcheggio adiacenti l'immobile.

Nelle vicinanze, è presente la stazione ferroviaria di Zagarolo, farmacia e supermercato.

LOTTO UNICO

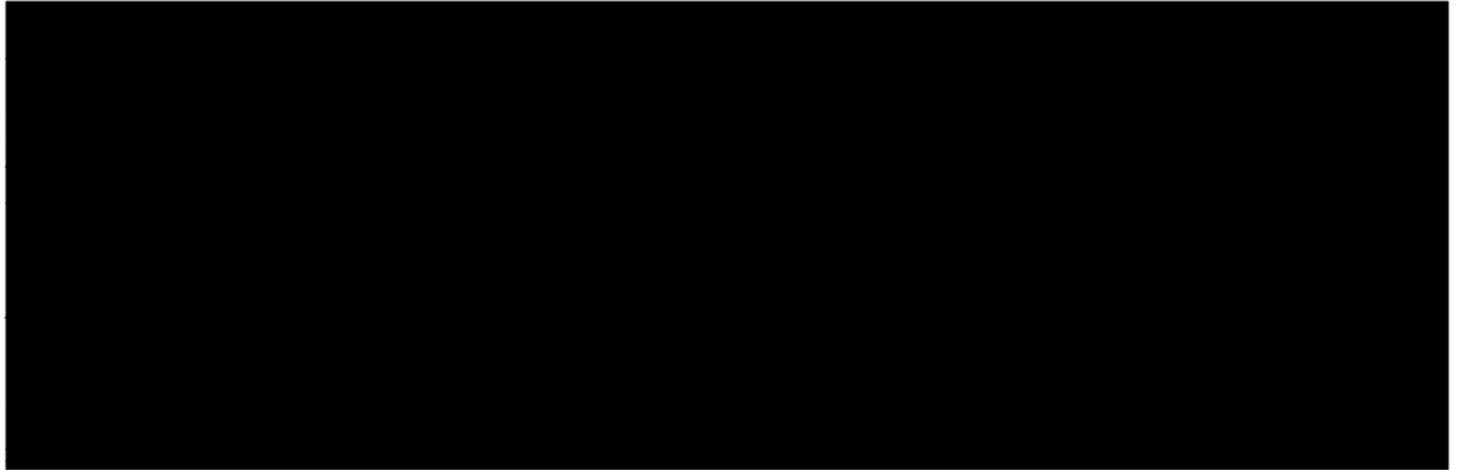
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Noce Palazzola, interno 6, piano 1°



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- 



CONFINI



CONSISTENZA

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze, cortili e porticati sono conteggiati al 35%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione (Bene N.1)						
P.1	Soggiorno-AC	Soggiorno-AC	28	34	1,00	34
	ingresso	ingresso	5,7	6,8	1,00	6,8
	Camera 1	camera	13,4	16,2	1,00	16,2
	Camera 2	camera	6,6	8,7	1,00	8,7
	Camera 3	camera	12,2	15,6	1,00	15,6
	Servizio igienico	servizio igienico	7,3	10,5	1,00	10,5
	Corte esclusiva	corte	8,5	8,5	0,35	3
Superficie commerciale Abitazione						95

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 17/11/2002		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 195, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 159,07 Piano 1
al 13/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 195, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 37,60 Piano 1
al 13/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 195, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 139,19 Piano 1
Dal 17/11/2002 al 10/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 195, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 159,07 Piano 1
Dal 10/09/2011 al 21/06/2016		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 195, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 159,07 Piano 1
Dal 21/06/2016 al 29/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 195, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 15,07 Piano 1

L'immobile proviene dalla soppressione degli immobili identificati al Foglio 57, Particella n. 195, Subalterni 3 e 4.

NOTA BENE: Da visura storica sull'immobile attuale, come identificato in Catasto al Fg. 57, Part. 195, Sub 501, l'esperto evidenzia l'inesattezza dei dati in Catasto sia negli intestati dell'immobile che nei periodi temporali

andrebbero correttamente modificati.

Nell'atto di proprietà, così come nelle trascrizioni degli atti di accettazione tacita di eredità, è verificata la continuità delle trascrizioni.



DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



Google Earth



Catasto

Dalla ricerca condotta presso l'Agenzia del territorio competente, risulta che il bene:

Appartamento (A/4), catastalmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (Rm) al Fg. 57, Particella 195, Sub 501, Località Castellaccio, piano 1, classe 4, consistenza 4 vani; Dati di superficie: totale 92 mq, R.C. Euro 159,07;

è intestato a:



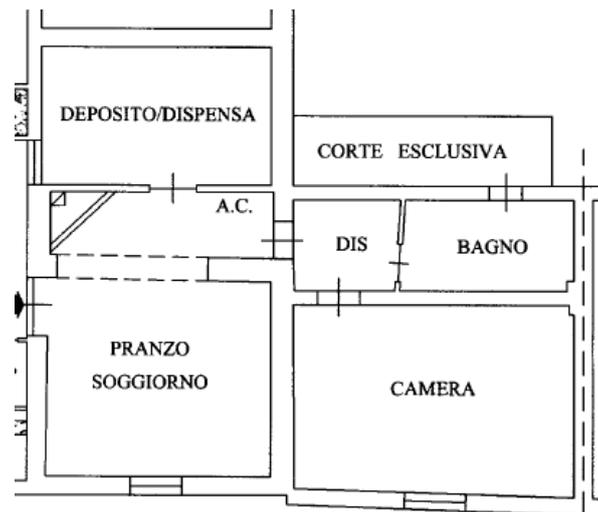
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	195	501		A4	4	95 mq	92 mq	€ 159,07	1	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

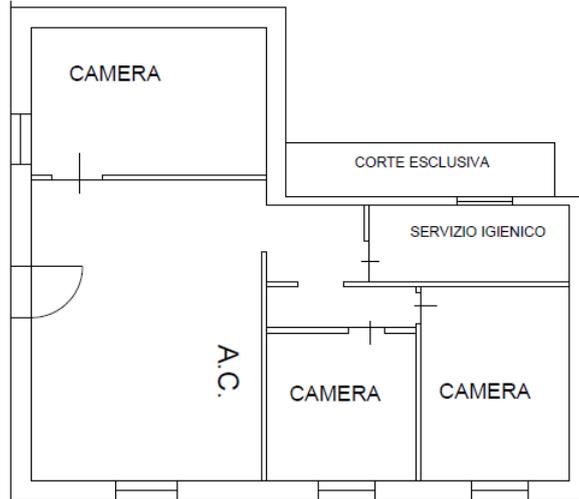
Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima pianta catastale (protocollo n. RM0565538 del 13/07/2006) limitatamente alla diversa disposizione dell'angolo cottura, all'ampliamento del disimpegno e alla divisione di una camera in due camere distinte con apertura di un'ulteriore finestra lato via Colle Noce Palazzola (si veda a seguire la nuova pianta catastale elaborata dall'esperto).

L'immobile risulta ubicato nel Comune di Zagarolo (Rm) in Via Colle Noce Palazzola n. 6 (da certificato di residenza), catastalmente SNC, dall'atto notarile al n. 4.



Pianta Catstale agli atti





Situazione di fatto
(rilevata dall'esperto)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio in cui è inserito l'immobile staggito è scadente; l'interno risulta ristrutturato con stato di conservazione buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta **occupato** dal debitore con i due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

È stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente ai sensi dell'art. 2650 del c.c. Contestualmente all'atto di proprietà del 21/06/2016 sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità che assicurano la continuità delle trascrizioni nel ventennio considerato (Trascrizioni del 23/06/2016, Registro Particolare 20457 Registri Particolari: 30054-30055-30056).

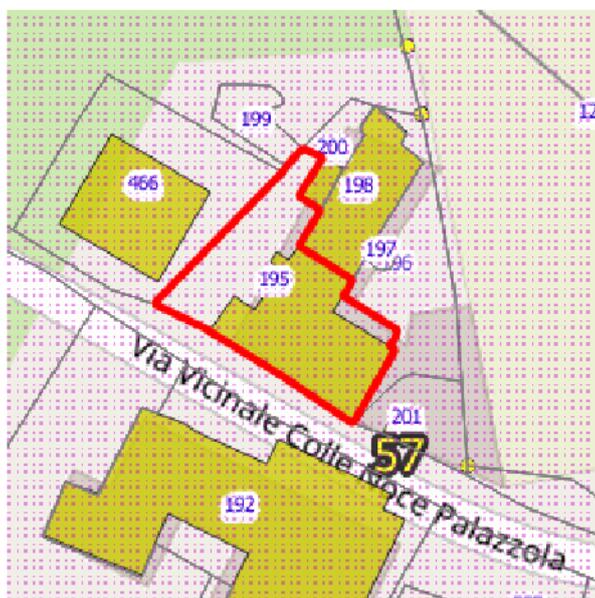
I documenti delle ispezioni effettuate presso l'Ufficio del Territorio provinciale di Roma sono presenti in allegato alla perizia di stima.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Normativa edilizia e urbanistica

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Zagarolo (Rm), località "Castellaccio", è destinato nel P.R.G. a zona B2 (zona omogenea di completamento), nel PTPR tav. B a Bene ricognitivo di piano – fascia di rispetto linee archeologiche; nel PTPG nei principali insediamenti prevalentemente residenziali e nei Paesaggi rurali – paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste.



Geoportale Regione Lazio

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 con titolo di **concessione in sanatoria** rilasciato dal Comune di Zagarolo (Rm) al N. 2938 del 01/07/15 (rilasciato a nome di [REDACTED]).

All'accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Zagarolo, il Capo Area IV Arch. Di Girolamo comunicava tramite PEC che la Concessione Edilizia in Sanatoria N.2938 del 01/07/15 (Prot. interno 7640 P.U.T. 2323), pur rilevata dallo stesso ufficio comunale, risulta attualmente irreperibile; il sottoscritto esperto, preso atto dell'esistenza del titolo edilizio in sanatoria, non ha potuto in alcun modo verificare la conformità dell'immobile al titolo suddetto.

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima pianta catastale (protocollo n. RM0565538 del 13/07/2006) limitatamente all'apertura di un'ulteriore finestra lato via Colle Noce Palazzola e conseguente divisione di un'unica camera in due camere distinte ed ampliamento del disimpegno senza aumento di superficie rispetto alla pianta catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio. Poiché la pianta catastale ha data precedente al titolo edilizio, per indisponibilità della documentazione presso l'Ufficio competente e impossibilità di verificare la conformità della situazione di fatto al titolo stesso, si consiglia di aggiornare la pianta catastale (a meno del rinvenimento della documentazione tecnica da parte del Comune di Zagarolo).



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Noce Palazzola, interno 6, piano 1°. Abitazione di tipo popolare, sita in località Castellaccio al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, con accesso indipendente su corte esterna comune ad altri due distinti immobili. L'accesso all'edificio avviene su Via Colle Noce Palazzola, strada vicinale ad unica corsia a servizio di altre

[REDACTED]

disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico con doccia e vasca da bagno, altezza di piano 3 m. La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 95 mq. La porta di accesso è blindata con pannello tamburato in legno. I serramenti interni sono in PVC colore bianco, provvisti di grate in ferro tinte grigie. Il servizio igienico, finestrato, è rivestito con piastrelle in gres, è provvisto di doccia e vasca. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti finemente intonacate e tinte grigie. Il pavimento di tutto l'immobile è in gres porcellanato, colore grigio. Gli impianti tecnici sono correttamente in esercizio. L'immobile è dotato di impianto termico a radiatori verticali con caldaia a gas alimentata con bombola (ubicata nella corte esterna esclusiva), nel soggiorno-AC è presente una stufa alimentata a biomassa (pellet). L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V con contatore autonomo

[REDACTED]

Nelle vicinanze, è presente la stazione ferroviaria di Zagarolo, farmacia e supermercato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 195, Sub. 501, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 72.675,00

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2023 forniscono i valori minimo (€ 850/mq) e massimo (€ 1250/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo,



dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni in villini di seconda fascia nella zona considerata un valore medio di € 1.014/mq e minimo di € 820/mq.

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni terreno seminativo (destinazione dei terreni staggiti)

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 900,00 €/mq, considerando un **coefficiente di demerito** sul valore minimo di mercato per il livello manutentivo dell'edificio e per l'accesso all'immobile del **15 %**, ne consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 765,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 95 mq**

Il **valore di stima dell'abitazione** risulta essere di:

€ 72.675,00

(euro settantaduemilaseicentoseptantacinque/00)



Il prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 65.400,00

(euro sessantacinquemilaquattrocento/00)

Nella tabella conclusiva i valori di stima dei beni in oggetto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore abbattuto del 10%	PREZZO DI VENDITA
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Via Colle Noce Palazzola n.6, piano 1°	95,00 mq	765,00 €/mq	€ 72.675,00	100,00%	€ 65.400,00	€ 65.400,00
Prezzo di vendita:						€ 65.400,00

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.

Palestrina, li 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

