
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taccheri Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

mandataria di

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Provenienze Ventennali.....	8
Parti Comuni.....	9
Patti	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 – IMMOBILE INDIPENDENTE ubicato a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5	15
Bene N° 2 – immobile indipendente ubicato a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5	15
Bene N° 3 – corte comune ubicata a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5	15
Lotto 1	15
DESCRIZIONE bene n. 1	16
Confini.....	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
DESCRIZIONE bene n. 2	22
Confini.....	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Patti	34



Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
DESCRIZIONE bene n. 3	36
Confini.....	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	40
Patti	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Stima / Formazione lotti	43
Lotto 1	44
Bene N° 1 – IMMOBILE INDIPENDENTE ubicato a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5	44
Bene N° 2 – immobile indipendente ubicato a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5 – Valore di mercato.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 – immobile indipendente ubicato a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5 – Valore d'uso	45
Bene N° 2 – immobile indipendente ubicato a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5 – Valore medio	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 – corte comune ubicata a zagarolo (RM) – via della stazione n. 5	46
Riserve e particolarità da segnalare	47
ELENCO ALLEGATI	49



INCARICO

All'udienza del 29/07/2021, il sottoscritto Arch. Taccheri Silvia, con studio in Località Casa Pallone ,11 - 00030 - Castel San Pietro Romano (RM), email silvia.taccheri@gmail.com, PEC s.taccheri@pec.archrm.it, Tel. 393 5127238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (Coord. Geografiche: 41.824509, 12.826402):

- **Bene N° 1** – Villino unifamiliare ubicato in Zagarolo (RM) – Via della Stazione n. 5, piano T/1
- **Bene N° 2** – Locale abitazione indipendente ubicato in Zagarolo (RM) – Via della Stazione n. 5, piano T

Per l'intero compendio immobiliare è stato effettuato un accesso in data 11/10/2021.

Custode: Avv. Maria Rita Pezone.

In data 11/10/2021, previa comunicazione alle parti, la sottoscritta consulente unitamente al custode Dott.ssa Avv. Maria Rita Pezone, si sono recati presso il compendio immobiliare di cui è causa.

I due debitori, [REDACTED], non erano presenti sul luogo poiché impegnati in visite mediche, [REDACTED] ed il compendio immobiliare ad un primo sguardo ed ad una prima ricognizione dall'esterno risultava in discreto stato di manutenzione, almeno per una parte, mentre per l'immobile distinto al sub 502 lo stato di manutenzione risultava fatiscente e pericolante. La sottoscritta procedeva con la custode ad un primo rilievo fotografico esterno.

Veniva successivamente effettuata una ricognizione completa degli immobili oggetto di pignoramento, per verificare l'esatta corrispondenza dei luoghi alla documentazione ufficiale in atti, e per effettuare un rilievo fotografico completo; in tale sede veniva inoltre redatto Verbale di Accesso.

Veniva dunque effettuato accesso dapprima all'immobile distinto al catasto al foglio 70, p.lla 114, sub. 5, poi all'immobile distinto al catasto al foglio 70, p.lla 114, sub. 502 ed infine alla corte esterna afferente ai fabbricati, distinta al foglio 70 particelle 114, sub 501.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è sito in zona- semiperiferica del comune di Zagarolo (Rm), nei pressi e nelle estreme vicinanze della stazione ferroviaria di Zagarolo, importante snodo e centro di transito dei comuni della zona, in zona un tempo prettamente agricola, anche se con destinazione di piano regolatore artigianale, contraddistinta dalla presenza di diversi immobili di tipo residenziale in prevalenza unifamiliari, sia di pregio e rilevanza architettonica, sia di normale edificazione civile in quanto originari immobili a destinazione agricola poi convertiti nell'uso e riqualificati, con tipologia a villini, circondati da ampi spazi adibiti a parco e giardino, ed a densità edilizia bassa. Negli ultimi anni la zona, almeno quella strettamente pertinente all'area della stazione di Zagarolo, è stata invece oggetto di diversi interventi edilizi, grazie ad un programma di riqualificazione e di sistemazione, per cui sono stati realizzati servizi commerciali di vario tipo, due importanti aree a parcheggio, di cui una a servizio delle attività commerciali, ed una pubblica, e ristrutturati, e cambiati nell'uso e/o edificati ex novo, diversi immobili ora a destinazione residenziale con tipologia a palazzina.



La zona risulta servita da mezzi pubblici di trasporto ed i principali servizi al consumo sono siti nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di pignoramento, a meno di 300/500 mt, mentre i principali servizi pubblici sono siti nel centro del comune di Zagarolo, che dista circa 2 km.

La viabilità principale risulta costituita dalla Strada Regionale SR 155, raggiungibile percorrendo circa 150m della Strada della Stazione, e dalla Strada Regionale R6, raggiungibile percorrendo circa 2 km, sempre dalla Strada della Stazione. La stazione di Zagarolo dista circa 350 mt, e anche la fermata dei bus, poiché è situata sulla Strada Regionale SR 155, pertanto a 150 mt.

Il cespite oggetto di stima risulta composto da due unità immobiliari, oltre corte di pertinenza, entrambe con destinazione catastale residenziale. Il compendio immobiliare risulta edificato negli anni 60, probabilmente, e poi in parte regolarizzato e ristrutturato negli anni 80.

Una parte del compendio risulta edificata negli anni '60 e poi oggetto di condono edilizio nel 1985, ed ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo, con solai collaboranti in laterocemento, copertura a falde inclinate con struttura in legno e piastrelle superiori, e soprastante manto di tegole, facciate intonacate e tinteggiate.

Tale bene risulta allo stato del sopralluogo fatiscente, adibito ad uso cantina, con parte della copertura pericolante.





La seconda parte del compendio risulta edificata sempre negli anni 90, ed è costituito in realtà da una struttura su due livelli di tipo prefabbricato, con struttura in legno, solai collaboranti sempre in legno e copertura a falde inclinate con soprastante manto in tegole portoghesi. Tale porzione di compendio verte in condizioni di manutenzione discrete, ed è adibita ad uso abitativo.



Esternamente il compendio immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione, compresa l'area cortilizia di pertinenza e di accesso ai beni oggetto di stima.

I beni nascono dunque da due immobili originari separati, di cui uno oggetto di condono edilizio, ed uno oggetto di demolizione edilizia, poi sostituito con uno di tipologia prefabbricata, entrambe con destinazione catastale residenziale, oltre pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha estratto copia della documentazione ipocatastale ed ha verificato la documentazione presente in atti, la quale attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari – art. 567 2° comma c.p.c. e ne ha verificato la completezza.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]
[REDACTED]

Si specifica che la Sign.ra [REDACTED] risulta [REDACTED] ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

I cespiti risultano occupati; nello specifico l'immobile censito al sub. 5 risulta occupato dagli esecutati [REDACTED] e contemporaneamente locato [REDACTED] ai signori nei confronti [REDACTED]; in sede di accesso il figlio dei signori [REDACTED] riferiva che l'immobile era concesso in locazione solo per una porzione, mentre il contratto di locazione esibito faceva riferimento all'intera porzione immobiliare.

Il cespite censito al subalterno 502 risulta invece libero, non abitabile, e attualmente adibito ad uso rimessa/cantina, in stato di manutenzione carente e pericolante strutturalmente.

L'area cortilizia risulta in parte destinata a giardino, in parte a legnaia e parcheggio e per il resto risulta libera.

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di Atto di Compravendita del 22/10/1982, rep. n. 6724, a rogito notaio Gian Carlo Necci, trascritto in data 22/11/1982 al n. Reg. Part. 24714 e Reg. Gen. N. 30091.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
Dal 27/07/1995 all'attualità	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]				



Proprietà ½ ██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 1/2	Gian Carlo Necci	22/10/1982	6724	-
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Registri Immobiliari Roma 2	22/11/1982	30091	24714
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

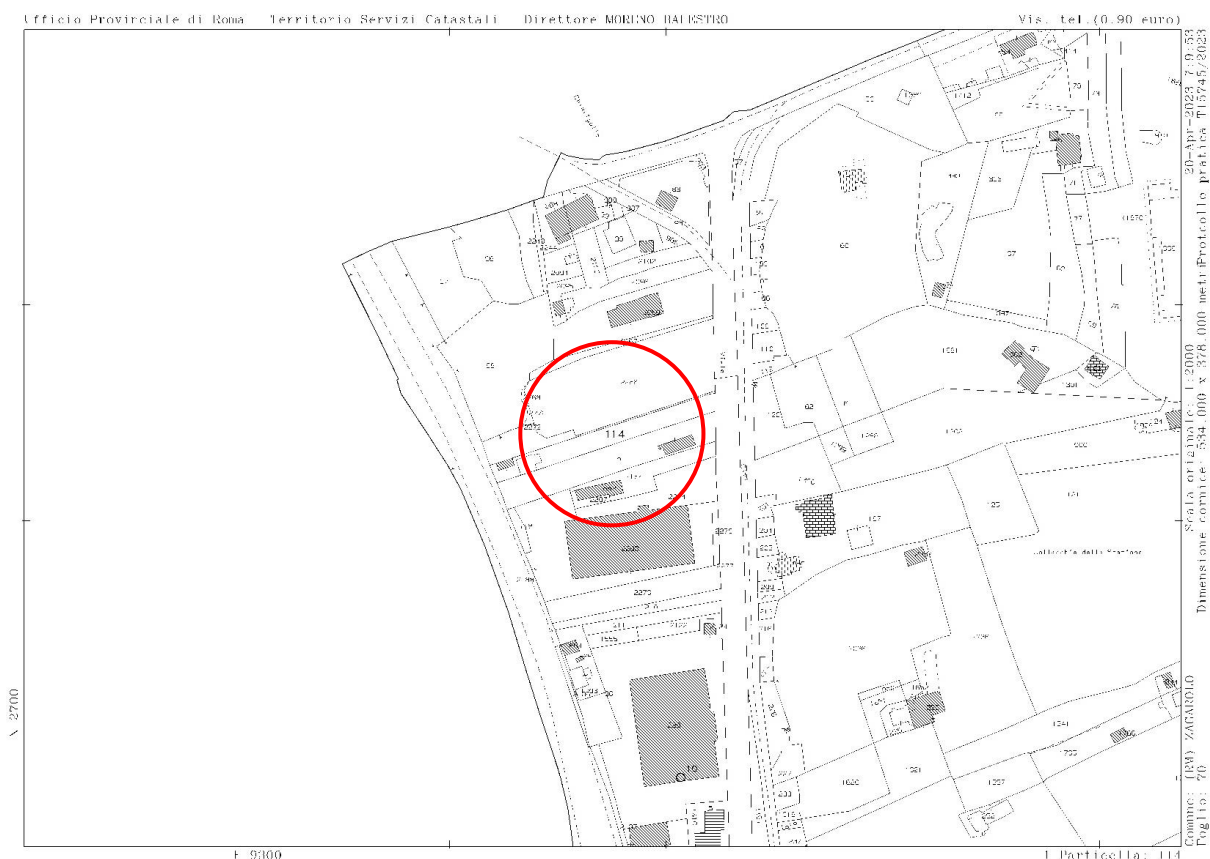
Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- 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 dal 1982. Si specifica che la Sign.ra ██████████ risulta ██████████, ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

Con riferimento alle visure effettuate dalla sottoscritta consulente non risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento di natura condominiale, storico o artistica.

PARTI COMUNI

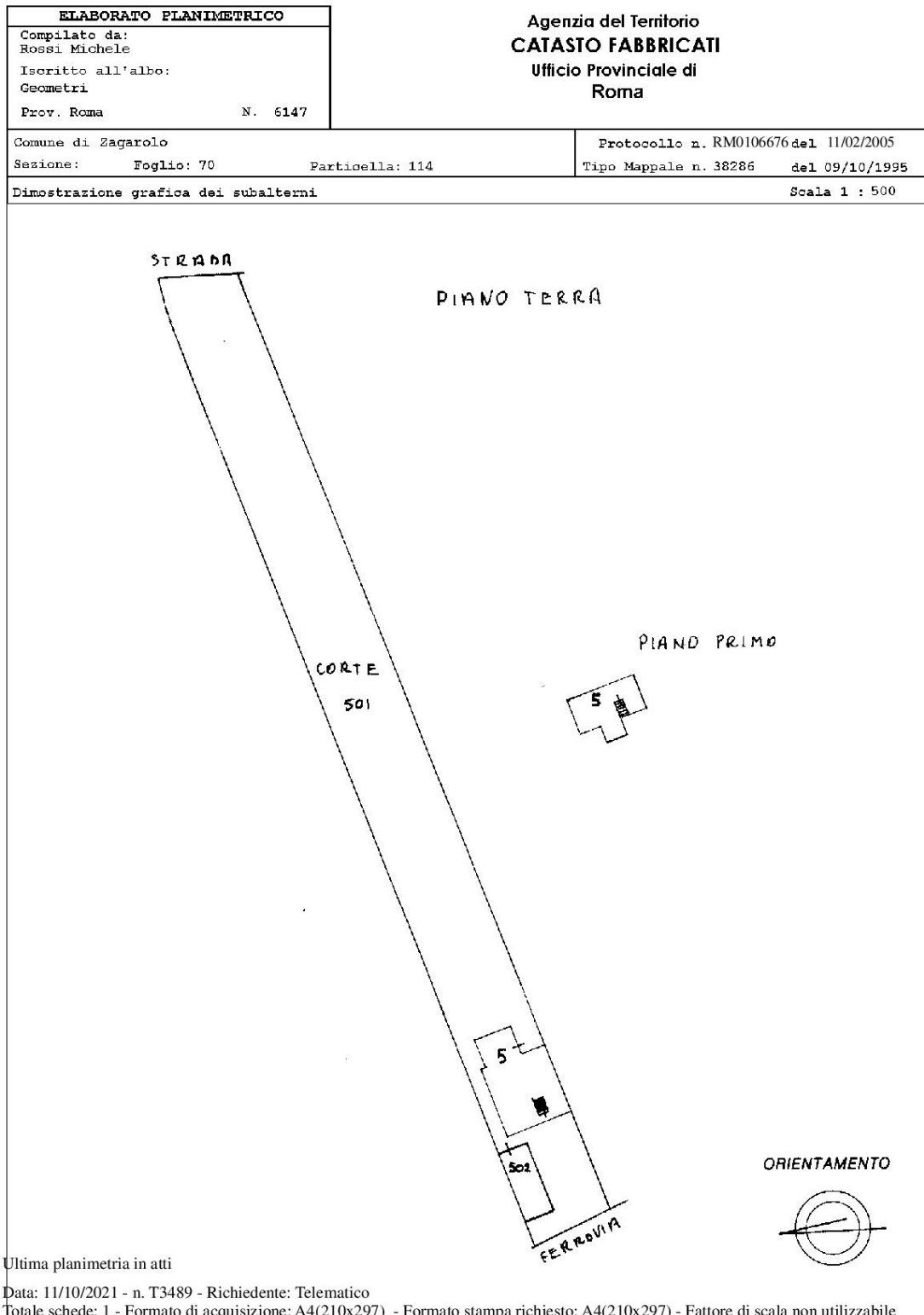
I due cespiti oggetto di pignoramento, oltre la corte comune, risultano sin dall'origine due beni distinti.



I beni, entrambe con destinazione catastale residenziale, sono stati in parte regolarizzati con domande di concessione edilizia in sanatoria e concessioni ottenute, ed in parte oggetto di pratiche di demolizioni edilizie al momento non regolarizzate.

Si specifica che il sub 501 risulta catastalmente censito come ente comune.

Data: 11/10/2021 - n. T3489 - Richiedente: Telematico



PATTI

I cespiti risultano occupati; nello specifico il sub. 5 risulta adibito a dimora dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] e contemporaneamente locato ai [REDACTED], giusto contratto di locazione sottoscritto in data 16/11/2020 registrato in data 23/11/2020 serie 3T n. 7748, mentre il sub 502 risulta occupato dai signori [REDACTED] ma aibito ad uso cantina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La corte oggetto di pignoramento risulta censita come bene comune alle due unità immobiliari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili distinti ai sub 5/502:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto il 18/11/2016
Reg. gen. 52771 - Reg. part. 9210
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto il 18/11/2016
Reg. gen. 62246 - Reg. part. 10814
A favore di BANCA IFIS SPA
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/04/2021
Reg. gen. 27704 - Reg. part. 19842
A favore di POP NPLS 2020 S.R.L.
Contro [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili distinti ai sub 501:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto il 18/11/2016
Reg. gen. 52771 - Reg. part. 9210
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO
Contro [REDACTED]



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/04/2021

Reg. gen. 27704 - Reg. part. 19842

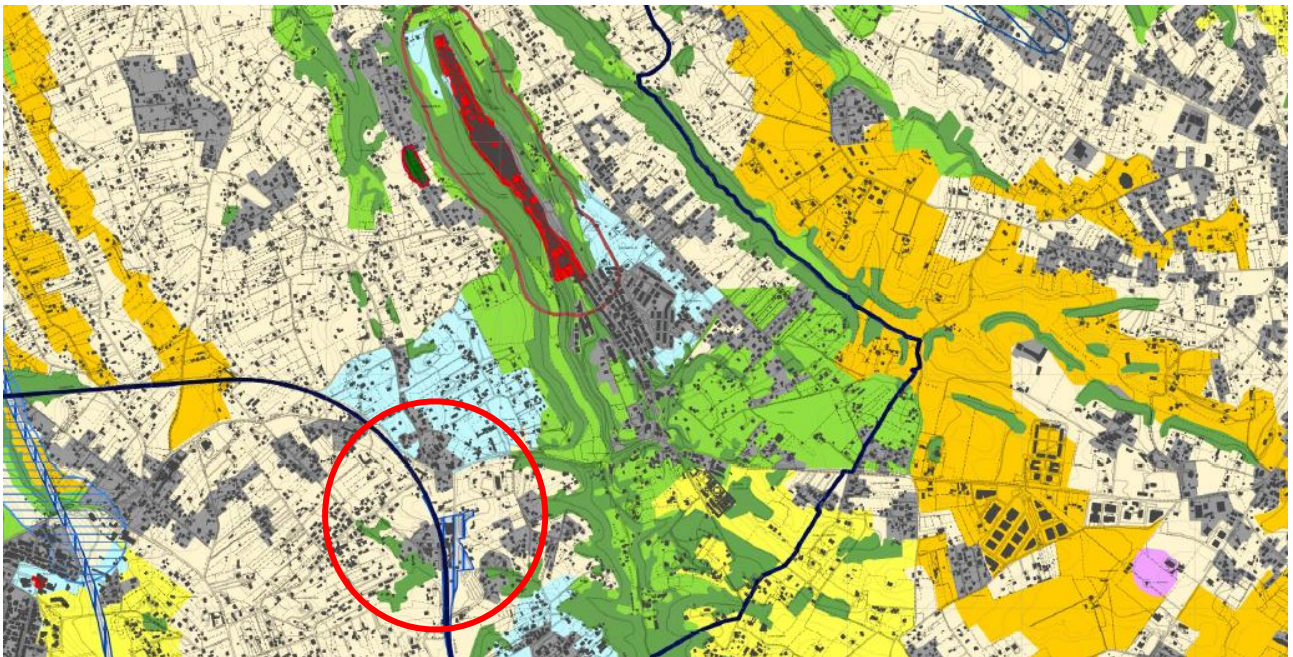
A favore di POP NPLS 2020 S.R.L.

Contro [REDACTED]

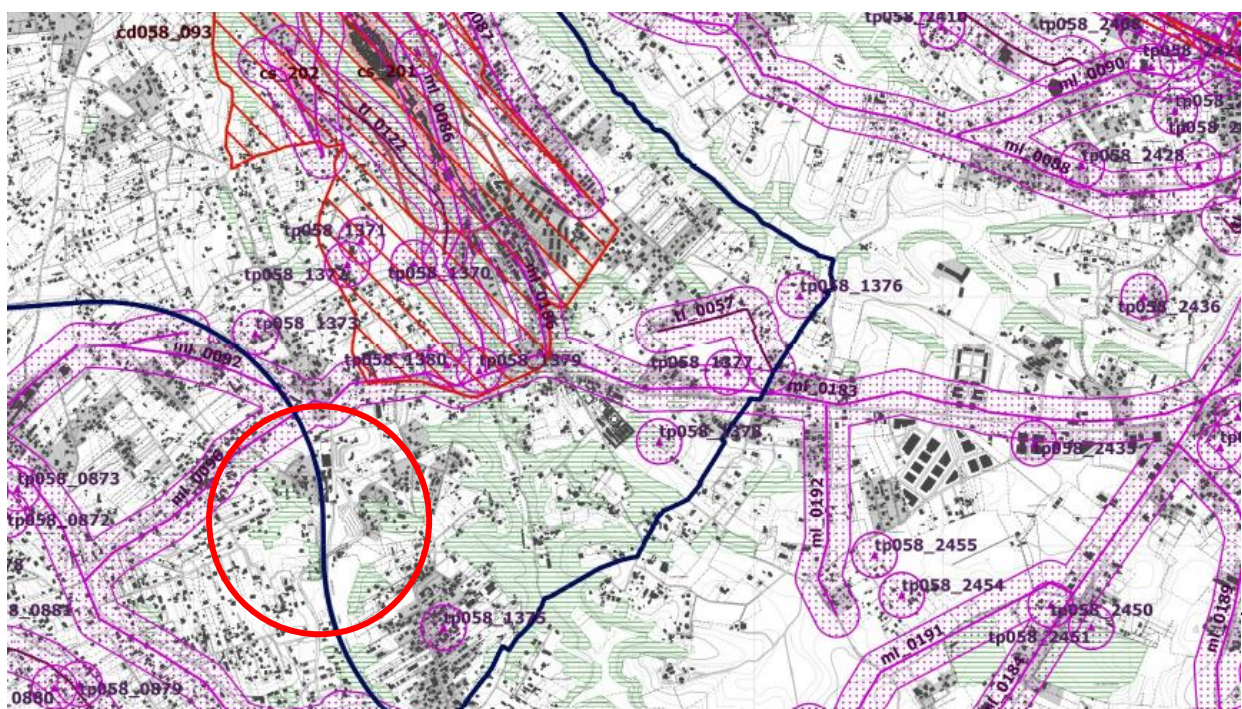
NORMATIVA URBANISTICA

Da lettura del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio emerge che il compendio immobiliare ricade in:

- Tav. A – 25_375_ Paesaggio Naturale Agrario – Paesaggio Agrario di Continuità;

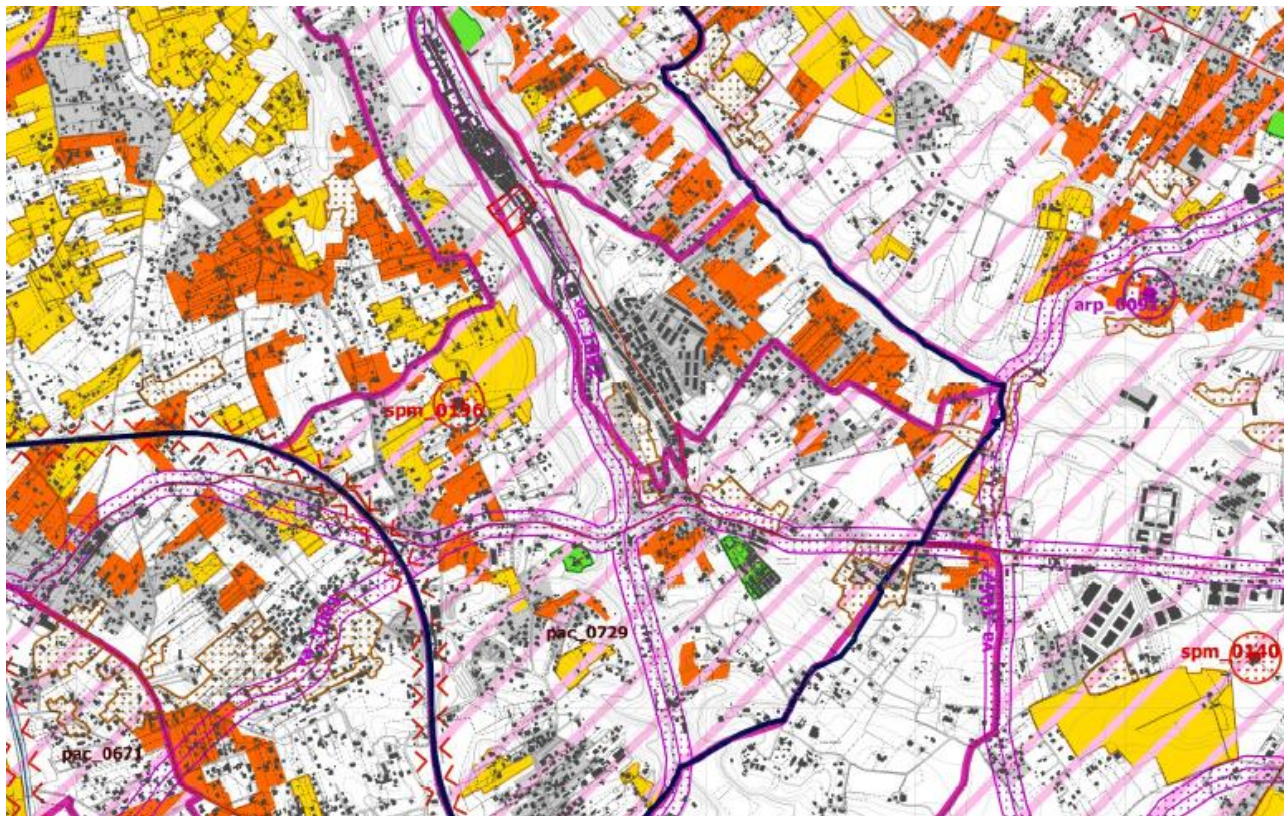


- Tav. B – 25_375 – Identificazione del Patrimonio Identitario Regionale – zona bianca



Si specifica comunque che, ai sensi della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020, è stata annullata la DCR n. 5 del 2/08/2019 Piano Territoriale Paesistico Regionale.

- Tav. C - 25_375 - Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale - percorsi panoramici



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Zagarolo (Rm) è emerso che il compendio immobiliare risultava originariamente edificato in assenza delle autorizzazioni edilizie, su terreno classificato Artigianale da PRG del comune di Zagarolo.

Successivamente risulta presentata domanda di condono edilizio per l'attuale immobile sub 502, per il quale risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 410 del -25/10/1996.

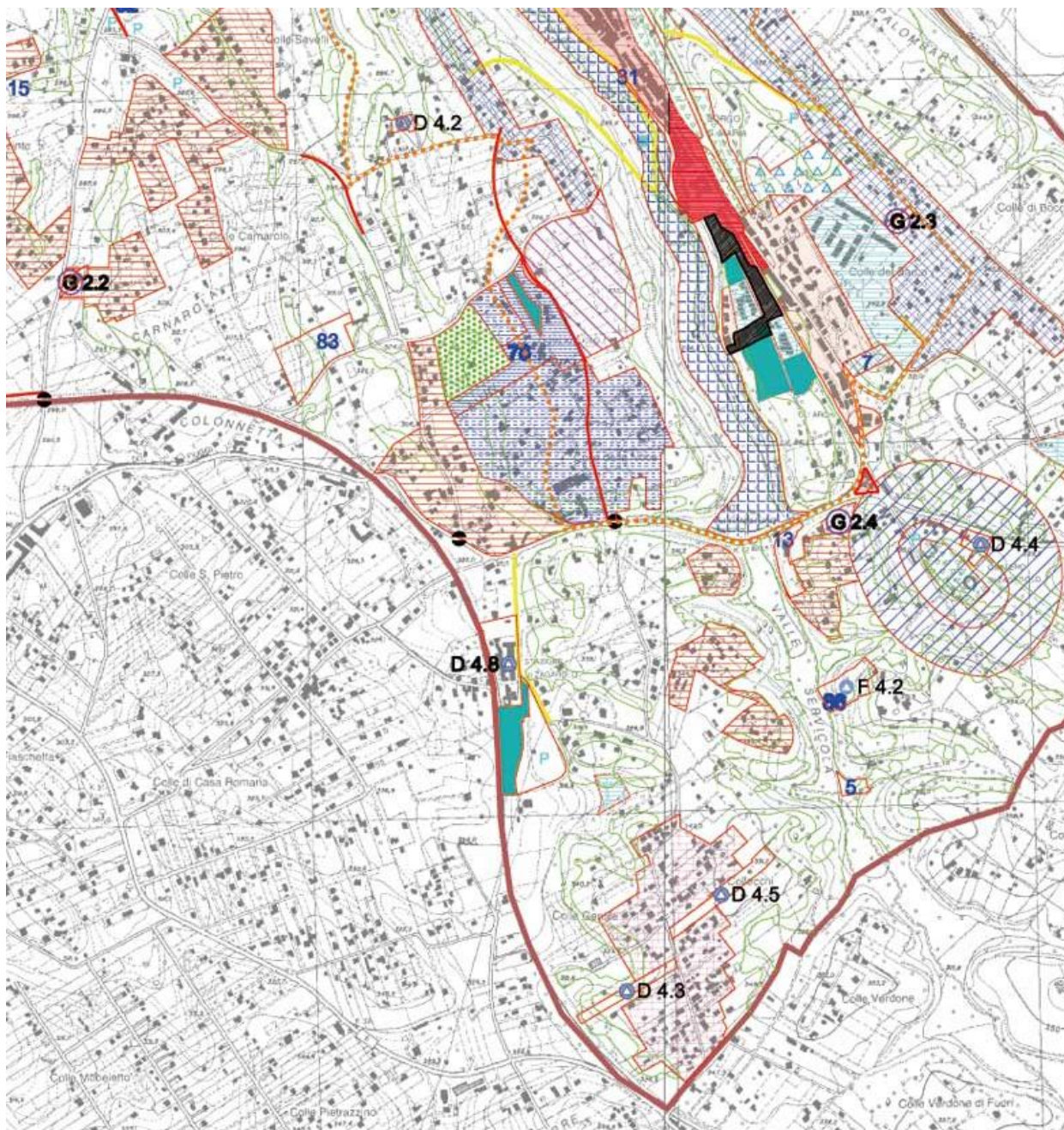
Mentre per l'immobile distinto al subalterno 5 risultava una precedente demolizione di fabbricato con verbale n. 1243 del 30/6/1989 e non risultano presenti in atti ulteriori pratiche edilizie per la realizzazione dell'immobile prefabbricato attualmente presente in loco.

Gli immobili risultavano serviti, per quanto riguarda gli scarichi delle acque nere, da fossa di tipo imhoff, con subirrigazione per la dispersione dei liquami nel suolo, per la quale fu originariamente richiesta autorizzazione presso gli uffici preposti del Comune di Zagarolo e alla Asl di competenza, e che ricevette autorizzazione n. 92 rilasciata dal Comune di Zagarolo il 30/10/1990.

A seguito di tali date non risultano rilasciati e/o presenti in atti ulteriori pratiche edilizie, da accesso agli atti eseguito presso il Comune di Zagarolo.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.





Per quanto attiene la corte comune ai due fabbricati, distinta al subalterno 501, ai sensi del Piano Regolatore del Comune di Zagarolo, la stessa insiste in parte su Zona D Per attività Economico Produttive – sottozona D4 – Interventi a carattere puntuale, e in parte su Zona E – Valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



BENE N° 1 – IMMOBILE INDIPENDENTE UBICATO A ZAGAROLO (RM) – VIA DELLA STAZIONE N. 5

Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 502, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 5.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, letto.

BENE N° 2 – IMMOBILE INDIPENDENTE UBICATO A ZAGAROLO (RM) – VIA DELLA STAZIONE N. 5

Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra e primo, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 5, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 502.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, cucina, letto, bagno, veranda
- Piano Primo – letto, letto e bagno

BENE N° 3 – CORTE COMUNE UBICATA A ZAGAROLO (RM) – VIA DELLA STAZIONE N. 5

Area di corte comune ai fabbricati indipendenti distinti ai subb. 5 e 502, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 501, con accesso da cancello carrabile.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Corte comune -

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 502, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 5.

Bene N° 2 – Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra e primo, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 5, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 502.

Bene N° 3 – Area di corte comune ai fabbricati indipendenti distinti ai subb. 5 e 502, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 501, con accesso da cancello carrabile.

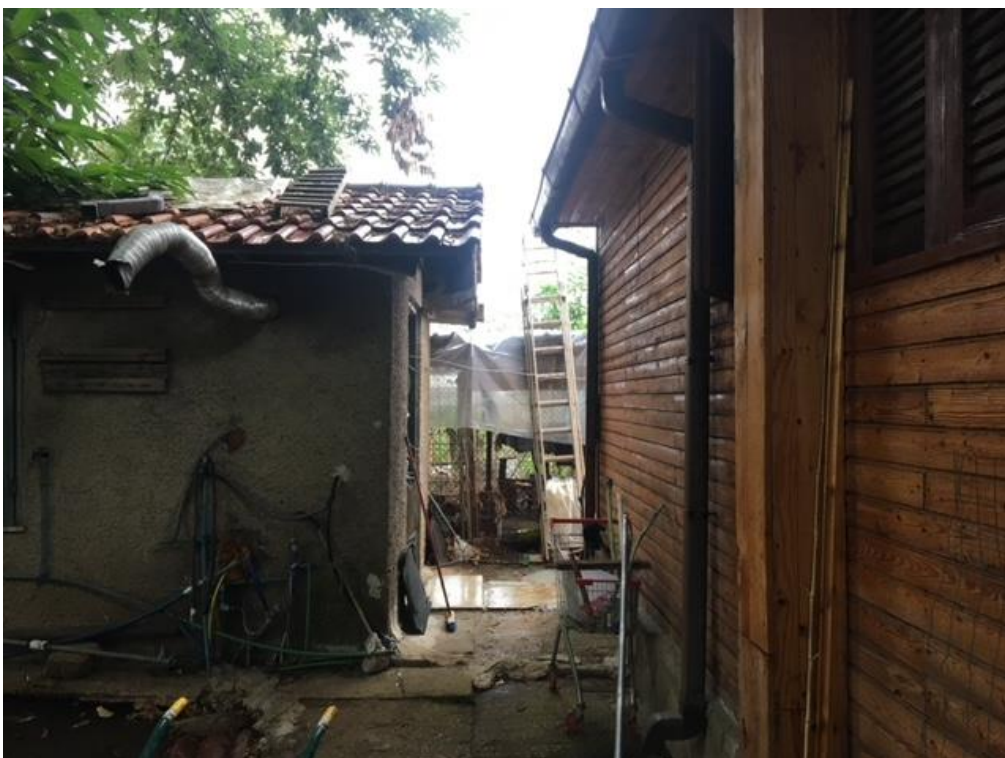


DESCRIZIONE BENE N. 1

Immobile indipendente, sviluppato al piano terra, distinto con il sub. 502, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al foglio 70, p.lla 114, sub. 5.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, letto.





CONFINI

L'u.i. confina:

- A nord area di corte;
- Ad est distacco su ferrovia e area di corte;
- A sud area di corte e altro fabbricato sub 5;
- Ad ovest area di corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	h.media 2.50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25.00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25.00 mq		

L'unità immobiliare è del tipo indipendente; solamente il viale di accesso e la corte risultano in comune con altre porzioni immobiliari.

Il cespite distinto al sub. 502 è costituito da una porzione di immobile con destinazione residenziale, sita al piano terra, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altre unità immobiliari, censite al sub. 5.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, letto.

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti ed all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: infissi esterni in legno, persiane in legno, senza portoncino di accesso, struttura portante blocchi di tufo, copertura a falde inclinate con struttura in legno e pannelle in cotto, pareti esterne intonacate al grezzo e non tinteggiate, pareti interne rivestite in carta da parati, pavimentazione in ceramica, impianto elettrico a fil tubo, idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento non presente

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro e non è munito di meccanismo di automazione; la corte comune presenta parte a giardino incolto, e parte pavimentazione in porfido a lastre ad opera incerta, e parte in cemento.

Complessivamente il bene si mostra in carenti condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di basso livello.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1995 al 11/02/2005	██████████ ½ ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fig. 70, Part114 Sub. 502 -
Dal 11/02/2005 all/ 11/02/2006i	██████████ ½ ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fig. 70, Part114, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Sup. catastale 25 mq Rendita € 57.84 Piano t
Dal 11/02/2006 ad oggi	██████████ ½ ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fig. 70, Part114, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Sup. catastale 25 mq Rendita € 57.84 Piano t

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 11/02/2006 variazione nel classamento prot. RM0109706;
- Variazione del 11/02/2005 variazione CDU da corte escluse a a corte comune prot. RM0106676;
- Variazione del 27/07/1995 variazione demolizione sub 2 attribuzione corte esclusiva preallineamento prot. RM0106632;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	114	502		A4	2	2	25 mq	57.84 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità edilizie e catastali.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0106676 del 11/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo

Via Della Stazione

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 70

Particella: 114

Subalterno: 502

Compilata da:
Rossi Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

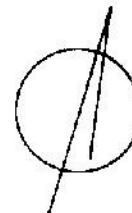
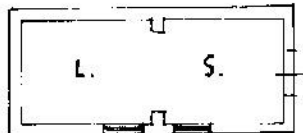
Prov. Roma

N. 6147

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.50



Ultima planimetria in atti



PATTI

Il cespite risulta attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] e utilizzato come cantina.
Si specifica che la [REDACTED] risulta deceduta in Roma [REDACTED], ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta sia esternamente sia internamente in pessimo stato conservativo, necessita di opere di manutenzione e ristrutturazione globale.

PARTI COMUNI

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente dalla particella 114 sub. 501, corte comune al sub 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: infissi esterni in legno, persiane in legno, senza portoncino di accesso, struttura portante blocchi di tufo, copertura a falde inclinate con struttura in legno e piastrelle in cotto, pareti esterne intonacate al grezzo e non tinteggiate, pareti interne rivestite in carta da parati, pavimentazione in ceramica, impianto elettrico a fil tubo, idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento non presente

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro e non è munito di meccanismo di automazione; la corte comune presenta parte a giardino incolto, e parte pavimentazione in porfido a lastre ad opera incerta, e parte in cemento.

Complessivamente il bene si mostra in carenti condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di basso livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite risulta attualmente occupato dal [REDACTED] e utilizzato come cantina.
Si specifica che la [REDACTED], ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare ai sensi della Concessione Edilizia in Sanatoria n 410 del 25/10/1996.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.



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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo, e su menzionate, non sono state riscontrate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.

DESCRIZIONE BENE N. 2

Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra e primo, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 5, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 502.

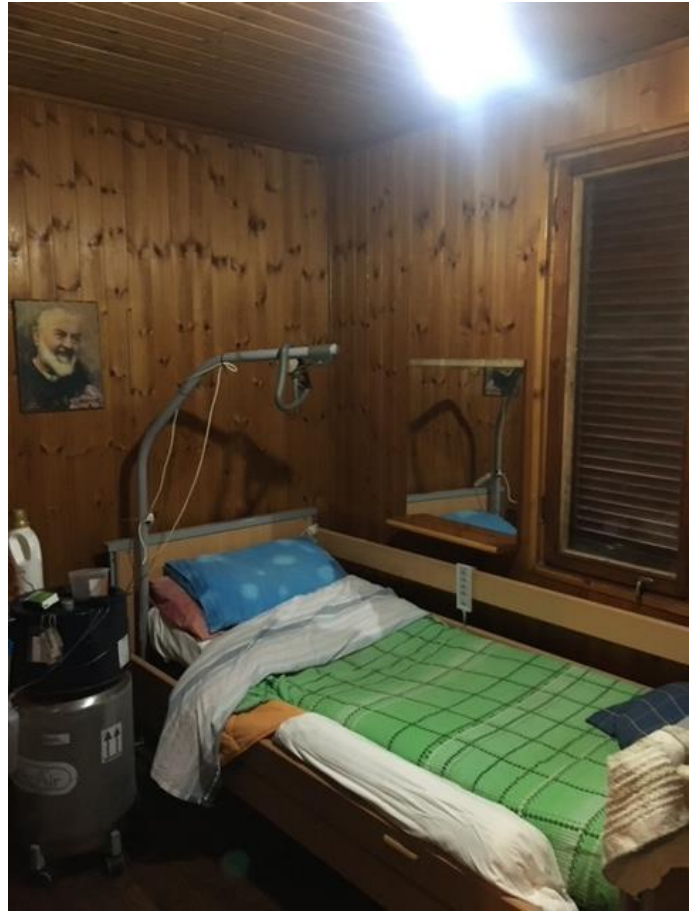
Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, cucina, letto, bagno, veranda
- Piano Primo – letto, letto e bagno



















CONFINI

L'u.i. confina:

- A nord area di corte;
- Ad est distacco su altro fabbricato sub 502 e area di corte;
- A sud area di corte;
- Ad ovest area di corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano Terra	63,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	H 2.60 m	Terra
Abitazione Piano Primo	37.00 mq	37.00 mq	1.00	37.00 mq	H 2.80 m	Primo
Veranda	15.00 mq	15.00 mq	0.35	5.25 mq	H 2.60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				105.25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105.25 mq		



L'unità immobiliare è del tipo indipendente; solamente il viale di accesso e la corte risultano in comune con altre porzioni immobiliari.

Il cespite distinto al sub 5 è costituito da una porzione di immobile con destinazione residenziale, sita al piano terra e primo, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altre unità immobiliari, censite al sub. 502.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, cucina, letto, bagno, veranda
- Piano Primo – letto, letto e bagno

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti, mentre non risulta presente in atti alcun titolo edilizio, se non menzione di un verbale del 1989 per demolizione n. 1243.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: struttura prefabbricata in legno, poggiata su fondazione a platea in cemento armato, infissi esterni in legno, persiane in legno, portoncino di accesso in zona veranda in metallo e vetro, e portoncino di accesso interno in legno e vetro, copertura a falde inclinate con struttura in legno e piastrelle in cotto e tegole portoghesi, pareti esterne in legno, pareti interne parte in legno e parte rivestite in ceramica nella zona servizi, pavimentazione in legno, ad eccezione di cucina e bagni in cui è in ceramica, impianto elettrico sotto traccia, idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento alimentato con stufa a pellet

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro e non è munito di meccanismo di automazione; la corte comune presenta parte a giardino incolto, e parte pavimentazione in porfido a lastre ad opera incerta, e parte in cemento.

Complessivamente il bene si mostra in discrete condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di medio livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1995 al 11/02/2005	██████████ ½ ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 70, Part114 Sub. 5 -
Dal 11/02/2005 all/ 11/02/2006i	██████████ ½ ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 70, Part114, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6.5 vani Sup. catastale 106 mq Rendita € 386.05 Piano t/1
Dal 11/02/2006 ad oggi	██████████ ½ ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 70, Part114, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6.5 vani Sup. catastale 106 mq Rendita € 386.05 Piano t/1



- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 11/02/2006 variazione nel classamento prot. RM0109706;
- Variazione del 11/02/2005 unità afferenti edificate su aree di corte protocollo n. RM0106656;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	70	114	5		A3	1	6.5	106 mq	386.05 €	t		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità e catastali.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0106656 del 11/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo

Via Della Stazione

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 70

Particella: 114

Subalterno: 5

Compilata da:
Rossi Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

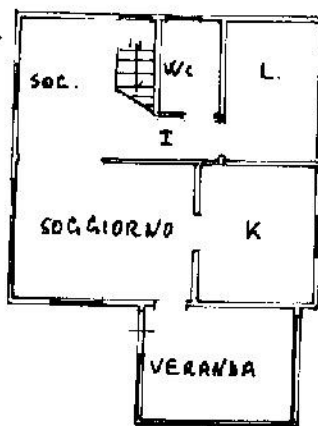
Prov. Roma

N. 6147

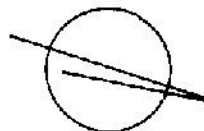
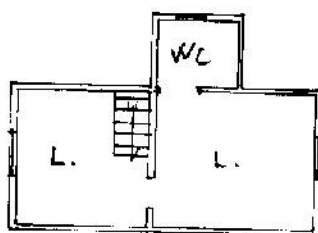
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2.60



PIANO PRIMO
H = 2.80



Ultima planimetria in atti



PATTI

Il cespite risulta occupato; nello specifico l'immobile censito al sub. 5 risulta occupato dall'esecutato [REDACTED], e contemporaneamente locato dalla [REDACTED] ai signori nei confronti dei signori [REDACTED]

Si specifica che la [REDACTED] risulta deceduta in Roma in [REDACTED], ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta sia esternamente sia internamente in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente dalla particella 114 sub. 501, corte comune al sub 5 e 502.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: struttura prefabbricata in legno, poggiate su fondazione a platea in cemento armato, infissi esterni in legno, persiane in legno, portoncino di accesso in zona veranda in metallo e vetro, e portoncino di accesso interno in legno e vetro, copertura a falde inclinate con struttura in legno e piastrelle in cotto e tegole portoghesi, pareti esterne in legno, pareti interne parte in legno e parte rivestite in ceramica nella zona servizi, pavimentazione in legno, ad eccezione di cucina e bagni in cui è in ceramica, impianto elettrico sotto traccia, idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento alimentato con stufa a pellet

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro e non è munito di meccanismo di automazione; la corte comune presenta parte a giardino incolto, e parte pavimentazione in porfido a lastre ad opera incerta, e parte in cemento.

Complessivamente il bene si mostra in discrete condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di medio livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite risulta occupato; nello specifico l'immobile censito al sub. 5 risulta occupato dall'esecutato [REDACTED], e contemporaneamente locato dalla Signora [REDACTED]



Si specifica che la Sign.ra [REDACTED] ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista edilizio/urbanistico.

Da accesso agli atti effettuato presso il Comune di Zagarolo non si rinvennero pratiche edilizie e/o domande di condono edilizio relativamente a tale cespite.

Dalla documentazione tecnica, sempre reperita con accesso agli atti presso il Comune di Zagarolo, risulta che la porzione di terreno su cui tale fabbricato insiste è stata oggetto di una procedura di demolizione di cui al Verbale n. 1243 del 30/6/1989.

E' stato interpellato il Sig. [REDACTED] al riguardo il quale non ha memoria delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima, ed è stato interpellato il Geom. Michele Rossi che a suo tempo seguì ed ottenne la concessione edilizia in sanatoria per l'immobile distinto al sub 502, il quale riferisce di aver oltre 25 anni fa restituito tutti i fascicoli ai [REDACTED], a causa di un contenzioso nato con [REDACTED] e stante il tempo trascorso non ha attualmente memoria di quanto a suo tempo fatto relativamente al sub 5.

Viene presentata espressa richiesta al Comune di Zagarolo per attestazione della non esistenza di pratiche edilizie relative e si rimane in attesa di tale attestazione che sarà comunque trasmessa.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.

Per quanto attiene le difformità riscontrate, non si ritiene possibile sanare in generale tali abusi poiché le ragioni del credito sono sorte in data posteriore al 01/10/2003, né ottenere la doppia conformità per tutte le tipologie di abuso e difformità riscontrate; infatti per quanto attiene la sanabilità degli abusi edilizi, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 07/12/2005 riporta e chiarisce che *"...la domanda di condono degli stessi è possibile, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, purché le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 269/2003..."*.

Nello specifico per quanto attiene l'immobile distinto al sub 5 non risultano pratiche di accertamento in essere da parte degli enti e andranno eventualmente stimati costi di demolizione, qualora dovesse essere necessario intervenire.

Stante quanto sopra, in relazione alla non sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e/o a pratica di accertamento da parte degli stessi enti. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per



quanto attiene agli importi economici - , in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale, ivi compresa l'eventuale sanabilità delle opere o di parte delle stesse, previa presentazione pratica e istruttoria del Comune.

L'immobile è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate, solamente catastali, non sono state riscontrate difformità, mentre non risulta rilasciato alcun titolo edilizio per l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.

DESCRIZIONE BENE N. 3

Bene N° 3 – Area di corte comune ai fabbricati indipendenti distinti ai subb. 5 e 502, distinta al foglio 70 p.la 114, sub. 501, con accesso da cancello carrabile.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Corte comune -









CONFINI

L'u.i. confina:

- A nord area di distacco su altro fabbricato;
- Ad est distacco su ferrovia;
- A nord area di distacco su altro fabbricato;
- Ad ovest viabilità via della Stazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	903,00 mq	903,00 mq	-		H -	Terra
Corte	130,25 mq	130,25 mq	10%	13,03 mq	-	Terra
Corte	772,75 mq	772,75 mq	2%	15,456 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				28,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,49 mq		

Il cespite distinto al sub 501 è costituito da corte comune ai fabbricati sub 5 e sub 502, con accesso da cancello carrabile manuale.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- corte-



L'unità immobiliare risulta conforme all'elaborato planimetrico in atti.

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro e non è munito di meccanismo di automazione; la corte comune presenta parte a giardino incolto, e parte pavimentazione in porfido a lastre ad opera incerta, e parte in cemento.

Complessivamente il bene si mostra in mediocri condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di medio livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1995 al 11/02/2005	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fg. 70, Part114 Sub. 4 -
Dal 11/02/2005 all'11/02/2005	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fg. 70, Part114, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2 , Cons. 2 vani Sup. catastale - mq Rendita € 57.84 Piano t
Dal 11/02/2005 ad oggi	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fg. 70, Part114, Sub. 501 Categoria - Cl.- , Cons. - vani Sup. catastale - mq Rendita € - Piano t

- Variazione del 11/02/2005 cdu da corte esclus a corte comune prot. RM0109706;
- Variazione del 11/02/2005 classamento protocollo n. RM0106632
- Variazione del 11/02/2005 demolizione sub 2 attr corte esclusiva – preallineamento protocollo n. RM0106632

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	114	501								



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

Il cespite risulta occupato; nello specifico l'immobile censito al sub. 501 risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] e contemporaneamente locato dalla Signora [REDACTED].

Si specifica che la [REDACTED] risulta deceduta in Roma [REDACTED], ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente dalla particella 114 sub. 501, corte comune al sub 5 e 502.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro e non è munito di meccanismo di automazione; la corte comune presenta parte a giardino incolto, e parte pavimentazione in porfido a lastre ad opera incerta, e parte in cemento.

Complessivamente il bene si mostra in mediocri condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di medio livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite risulta occupato; nello specifico l'immobile censito al sub. 501 risulta occupato dall'esecutato [REDACTED], e contemporaneamente locato dalla [REDACTED] ai signori nei confronti dei signori [REDACTED].

Si specifica che la [REDACTED] risulta deceduta in Roma [REDACTED], ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio/urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo diretto", per il bene regolarmente edificato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili, presenti nella medesima zona, per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare, presso l'Agenzia del Territorio, e con i valori correnti di mercato desunti dalla consultazione di diversi annunci di agenzie immobiliari operanti nella zona e dall'esame di riviste tecniche specializzate in compravendite immobiliari.

Mentre per il bene irregolare dal punto di vista urbanistico/edilizio è stato usato il metodo di stima del valore d'uso.

Tutte le informazioni desunte risultano allineate alla media del mercato del settore locale per unità immobiliari a destinazione residenziale di tipologia e finiture simili all'immobile oggetto di stima. In base a quanto emerso in fase di sopralluogo ed a quanto rilevato dai documenti forniti e dalla analisi del mercato non si riscontrano particolari fattori che portino ad evidenziare punti di forza o debolezza che esulino dalla media di quanto emerge dai dati rilevati relativi al settore immobiliare specifico. Tenuto conto della tipologia del bene, del grado di rifinitura, della posizione, si giudica globalmente l'appetibilità discreta.

Fonti	MIN €/mq.	MAX €/mq.
O.M.I. (*) ville e villini	1.100,00	1.600,00
Altra Fonte	950,00	1.400,00

Si specifica dai valori disponibili in Banca Dati Omi le valutazioni relative al segmento di mercato nella zona Periferica/COLLE BARCO-PALOMBARA-COLLE GENTILE-COLLE VILLA comune di Zagarolo, vanno da un valore minimo di 1.100,00 €/mq ad un valore massimo di 1.600,00 €/mq per abitazioni civili.

Dall'analisi dei valori di mercato è emerso che i valori per immobili residenziali in zona si attestano su un minimo di €/mq 950,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00.

In base a tali considerazioni ed applicando i necessari coefficienti di ragguaglio si è ritenuto congruo applicare un valore di mercato unitario di €/mq 1.150,00, opportunamente deprezzato e decurtato.

Per la stima dell'immobile Bene n. 2, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.



LOTTO 1

BENE N° 1 – IMMOBILE INDIPENDENTE UBICATO A ZAGAROLO (RM) – VIA DELLA STAZIONE N. 5

Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 502, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 5.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, letto.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 70, particella 114, su502, categoria A/4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Immobile unifamiliare Zagarolo – Roma – Via della Stazione n. 5, piano T	25.00 mq	1.150,00 €/mq	€ 28.750,00	100,00%	€ 28.750,00
				Valore di stima:	€ 28.750,00

Valore di stima: € 28.750,00

Deprezzamenti

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 5%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	-	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima:

€ 25.875,00



BENE N° 2 – IMMOBILE INDIPENDENTE UBICATO A ZAGAROLO (RM) – VIA DELLA STAZIONE N. 5 – VALORE D’USO

Immobile unifamiliare, con destinazione residenziale, sviluppato al piano terra e primo, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 5, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 502.

Nello specifico l’unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra – soggiorno, cucina, letto, bagno, veranda
- Piano Primo – letto, letto e bagno

Identificato al catasto fabbricati al foglio 70, particella 114, su5, categoria A/4.

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’Uso”.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L’immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul territorio l’abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall’oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio “praeter legem”, e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Zagarolo, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d’uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene



- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Dalla stima dei valori di locazione medi in zona risultano valori minimi pari a 4.8 €/mq/mese e 6.8 €/mq/mese, pertanto un valore medio può essere di €/mq/mese 5.80.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 7.325,40 €), determinato da
Mq 105.25 * €/mq/mese 5.80 * 12 mesi avremo :

$$A_f = 7.325,40 \text{ € } (1,02^{20} - 1)/0,03 = 118.658,64 \text{ €}$$

Deprezzamenti

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 5%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	-	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima:

€ 106.792,78

Arrotondato

€ 107.000,00

BENE N° 3 – CORTE COMUNE UBICATA A ZAGAROLO (RM) – VIA DELLA STAZIONE N. 5

Area di corte comune ai fabbricati indipendenti distinti ai subb. 5 e 502, distinta al foglio 70 p.lla 114, sub. 501, con accesso da cancello carrabile.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Corte comune -

Identificato al catasto fabbricati al foglio 70, particella 114, su501, categoria corte.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Corte comune - Zagarolo – Roma – Via della Stazione n. 5,	28.49 mq	1.150,00 €/mq	€ 32.763,50	100,00%	€ 32.763.50



Valore di stima:	€ 32763.50
------------------	------------

Valore di stima: € 32.763.50

Deprezamenti

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 5%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	-	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima:

€ 29.487,15

Arrotondato

€ 29.500,00

Valore finale Lotto n. 1 =

€ 25.875,00 + 107.000,00 + € 29.500,00 =

163.375,42 =

162.000 ,00EURO

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente all'unità immobiliare censita al sub.52, stante la particolarità dell'abuso perpetrato e la soggettività che la norma assegna alla possibile risoluzione della problematica, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato relativamente al calcolo dei probabili oneri di regolarizzazione, è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale, ivi compresa l'eventuale sanabilità delle opere o di parte delle stesse, previa presentazione pratica e istruttoria del Comune.

Si segnala inoltre che per l'impianto di smaltimento dei reflui domestici a servizio degli immobili non è stata fornita dal comune di Zagarolo indicazione circa la regolarità attuale dello stesso. Si suppone che vada presentata pratica per rinnovo dell'autorizzazione allo scarico ed eventuale adeguamento impiantistico dello stesso, laddove richiesto a norma di legge.

Si specifica infine che la Sign.ra [REDACTED] deceduta in Roma [REDACTED], ma non risulta ancora presente in atti pratica di successione.

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.

Castel San Pietro Romano, li 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taccheri Silvia

Ù



ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Trascrizione Atto di provenienza
5. Formalità pregiudizievoli
6. Titoli edilizi

