

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.24/2020 R.G.E.

G.E. dott. Valerio Medaglia

promossa da



RELAZIONE PERITALE

Ing. EGIDIO VARTOLO



Il sottoscritto ing. Egidio Vartolo domiciliato per l'attività in Palombara Sabina, viale Rieti 18, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n° 21238, nominato esperto stimatore relativamente all'esecuzione immobiliare in epigrafe, ha prestato giuramento mediante deposito telematico in data 21-04-2020.

CIO' PREMESSO

Esaminati i documenti e gli atti di causa, dopo i necessari accertamenti redige la presente relazione peritale.

COMUNICAZIONI E VERIFICHE PRELIMINARI

- 1 - **Provvedere a dare comunicazione, anche via e mail, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito stimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi)**



E' stata data comunicazione dell'incarico ricevuto al custode con PEC del 22-04-2020; con successiva mail ordinaria del 08-05-2020 sono state trasmesse allo stesso le planimetrie catastali e tutte le visure dei beni oggetto di esecuzione.

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

a – la completezza/idoneità dei documenti in atti

Nel fascicolo di causa è presente l'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e la relazione notarile sostitutiva, quest'ultima redatta dal dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli (LE).

b – la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da:

- appartamento sito nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90 (catastalmente viale Ungheria snc), piano primo, scala B, interno 3; censito nel NCEU del comune di Zagarolo al foglio 59, particella 339, sub. 19, categoria A/2, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 52 mq (totale escluse aree scoperte 42 mq), rendita 222.08€.
- posto auto esterno sito nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90 (catastalmente viale Ungheria snc), piano terra, sub. 502; censito nel NCEU del comune di Zagarolo al foglio 59, particella 339, sub. 502, categoria C/6, classe 1, 11 mq, rendita 14.77 €.

In allegato 1 l'esatta individuazione del bene mediante confronto fra mappa catastale e foto satellitare.



c – i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti

I dati catastali che identificano il bene oggetto di esecuzione (v. allegato 1 bis) sono quelli dettagliati nel precedente punto "b".

C'è corrispondenza fra la certificazione catastale e l'atto di pignoramento.

d – le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

Dalla "Relazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni di titoli di trasferimento:

1- atto di compravendita (v. allegato 2)

n. 103282/25691 del 05-04-2012 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 11656, reg. gen. 16764, in data 06-04-2012



oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 502 (posto auto).

2- permuta/scrittura privata (v. allegato 3)

n. 89141/18099 del 19-12-2004 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 366, reg. gen. 502, in data 05-01-2005



posto auto appartenente alla soc. COS. EDIL 91 srl ubicato nel comune di Zagarolo,



viale Ungheria n.90, distinto catastalmente con foglio 59, particella 339, sub. 502 (pervenuto alla soc. COS. EDIL 91 srl mediante atto di convenzione con il comune di Zagarolo a rogito del segretario comunale del 13-04-2004 rep.18 e successivo del 17-05-2004 rep.27, vedi allegato 6) cedendo in permuta il posto auto ubicato nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinto catastalmente con foglio 59, particella 339, sub. 33 (a loro pervenuto con atto n.1948 del 30-03-2000 notaio Leofreddi Andrea di Roma, vedi successivo punto 3).

3- atto di compravendita (v. allegato 4)

n. 1948/1288 del 30-03-2000 notaio Leofreddi Andrea di Roma
trascritto presso Roma 2, reg. part. 8598, reg. gen. 13139, in data 05-04-2000



Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 33 (posto auto).

4- permuta (v. allegato 5)

n. 45953/6465 del 17-07-1991 notaio Giorgi Giorgio di Roma
trascritto presso Roma 2, reg. part. 24276, reg. gen. 37464, in data 05-08-1991



soprapstante fabbricato, distinti catastalmente con: foglio 59, particelle 41-42 (terreno, mq.1270) e foglio 59, particella 63 (fabbricato).

Su tale terreno sarà costruito l'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Dalla "Relazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano inoltre le seguenti iscrizioni di gravami:

A- verbale di pignoramento

n. 5881 del 30-12-2019



trascritto presso Roma 2, reg. part. 2995, reg. gen. 4212, in data 30-01-2020

Pignoramento contro l'esecutato a favore della "Banca di Credito Cooperativo dei Castelli Romani e del Tuscolo soc. coop." relativo ai beni oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 502 (posto auto).

B- locazione ultranovennale (v. allegato 7)

scrittura privata n. 59409/21090 del 20-06-2018 notaio Scattone Mario di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 21842, reg. gen. 31462, in data 27-06-2018



oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 502 (posto auto).

La locazione ha durata di 9 anni e 2 mesi, dal 20-06-2018 al 19-08-2027 con canone complessivo per l'intero periodo di 15000€ versato in unica rata alla data di sottoscrizione del contratto.

C- ipoteca volontaria

n. 103283/25692 del 05-04-2012 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 2333, reg. gen. 16765, in data 06-04-2012

Ipoteca contro l'esecutato a favore della "Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo Rocca Priora società cooperativa per azioni" sui beni oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 502 (posto auto).

D- regolamento di condominio (v. allegato 8)

n. 75849/14101 del 14-07-2000 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 22020, reg. gen. 33328, in data 04-08-2000



Regolamento relativo all'edificio condominiale (foglio 59, particella 339) nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

E- atto d'obbligo (v. allegato 9)

n. 67079/11620 del 24-07-1997 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 16824, reg. gen. 26254, in data 30-07-1997

Atto d'obbligo contro la soc. COS. EDIL 91 srl (costruttrice dell'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione) a favore del comune di Zagarolo sul terreno ubicato nel comune di Zagarolo distinto catastalmente con foglio 59, particelle 41-42-63.

L'atto d'obbligo prevede di vincolare "...permanentemente ed irrevocabilmente il citato terreno alla detta costruzione nonché a non modificare la destinazione d'uso di ogni locale, specificata nel progetto, vincolati agli scopi previsti, a destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/1989 le aree così destinate nel progetto suddetto"

e – la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1, con atto di compravendita (v. allegato 2) n. 103282/25691 del 05-04-2012 notaio Giorgi Giorgio di Roma, trascritto presso Roma 2, reg. part. 11656, reg. gen. 16764, in data 06-04-2012.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era di stato civile "libero".

f – la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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



anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

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

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

Dalla "Relazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni di titoli di trasferimento:



1- atto di compravendita (v. allegato 2)

n. 103282/25691 del 05-04-2012 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 11656, reg. gen. 16764, in data 06-04-2012



oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 502 (posto auto).

2- permuta/scrittura privata (v. allegato 3)

n. 89141/18099 del 19-12-2004 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 366, reg. gen. 502, in data 05-01-2005



posto auto appartenente alla soc. COS. EDIL 91 srl ubicato nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinto catastalmente con foglio 59, particella 339, sub. 502 (pervenuto alla soc. COS. EDIL 91 srl mediante atto di convenzione con il comune di Zagarolo a rogito del segretario comunale del 13-04-2004 rep.18 e successivo del 17-05-2004 rep.27, vedi allegato 6) cedendo in permuta il posto auto ubicato nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinto catastalmente con foglio 59, particella 339, sub. 33 (a loro pervenuto con atto n.1948 del 30-03-2000 notaio Leofreddi Andrea di Roma, vedi successivo punto 3).

3- atto di compravendita (v. allegato 4)

n. 1948/1288 del 30-03-2000 notaio Leofreddi Andrea di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 8598, reg. gen. 13139, in data 05-04-2000



Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 33 (posto auto).

4- permuta (v. allegato 5)

n. 45953/6465 del 17-07-1991 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 24276, reg. gen. 37464, in data 05-08-1991

Con detto atto la soc. COS. EDIL 91 srl acquisisce in permuta dal sig. Di Felice Diodato il terreno ubicato nel comune di Zagarolo, località Colle dei Frati e Colle Lungo, con soprastante fabbricato, distinti catastalmente con: foglio 59, particelle 41-42 (terreno, mq. 1270) e foglio 59, particella 63 (fabbricato, mq. 140).

Dall'esame della visura storica del terreno (v. allegato 1 bis) risulta che questo è

[REDACTED] atto del 06-06-1978 prot.433750 notaio Golia Raffaele di Palestrina; con variazione del 16-11-1999 prot.RM0071308 in atti dal 24-07-2013, le particelle 41 e 63 sono soppresse e fuse con la particella 42 di superficie complessiva pari a 1410 mq (1270 + 140); con tipo mappale del 24-07-2013 prot. RM0071308 in atti dal 24-07-2013 presentato il 16-11-1999 viene definita la nuova particella 339 (ente urbano, mq. 1410) e contestualmente è soppressa la particella 42.

Sulla particella 339 sarà costruito l'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Si veda lo schema riepilogativo allegato 10.

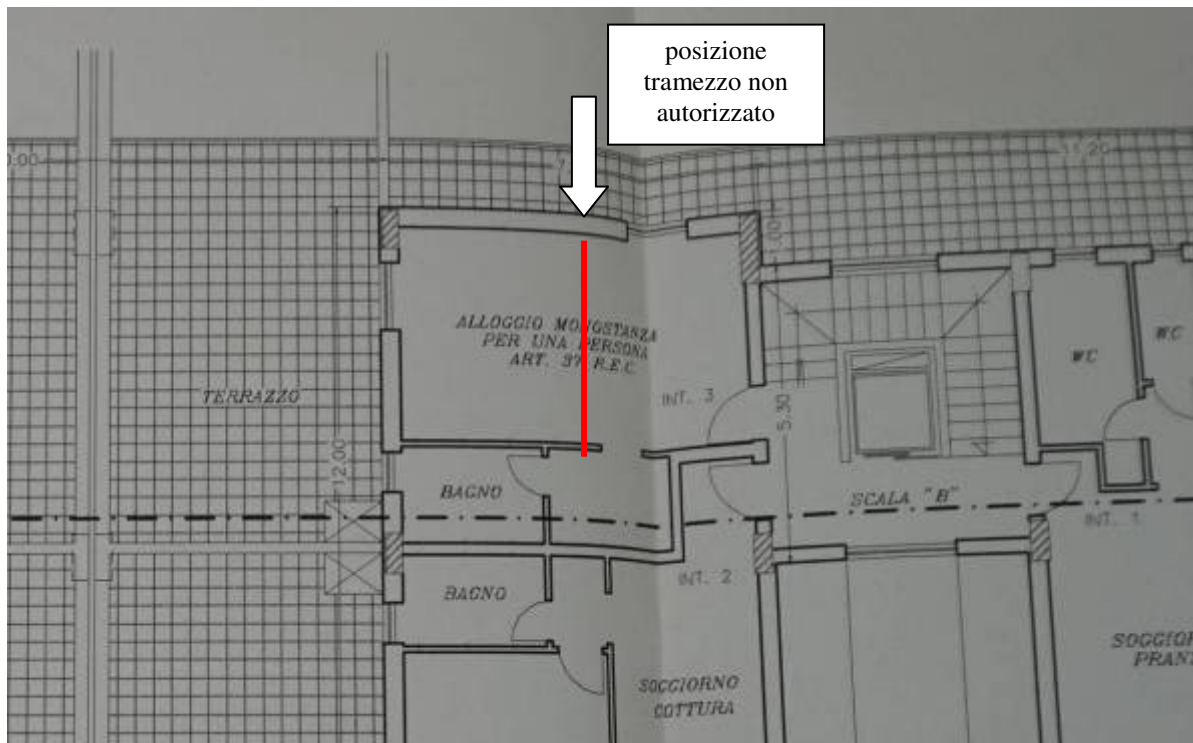
3 – Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a) la regolarità edilizia e urbanistica;

L'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato regolarmente autorizzato con: Concessione Edilizia n.25 del 26-07-1997, Concessione Edilizia in variante n.1 del 22-01-1999, Concessione Edilizia in variante n.44 del 27-12-1999 (v. allegato 11).



Con riferimento all'appartamento oggetto di esecuzione si è rilevata una difformità consistente nella presenza di un tramezzo che suddivide la "mono stanza" in due ambienti più piccoli attualmente utilizzati come soggiorno/pranzo e camera da letto aventi superfici utili pari rispettivamente a circa 12.00mq e 12.50mq, come dettagliato nello schema che segue.



Lo scrivente ritiene che tale tramezzo sia stato costruito successivamente alla stipula del "contratto di locazione" del 16-05-2019 nel quale l'unità immobiliare è descritta nella sua forma originaria come: "appartamento... composto da soggiorno/letto, cucinotto, bagno, terrazzo...".

b) la dichiarazione di agibilità dello stabile;

L'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato dichiarato agibile con Certificato n.7 del 18-02-2000 (v. allegato 11).

c) i costi delle eventuali sanatorie;



Non è presente alcuna pratica di condono edilizio relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione come da dichiarazione del Responsabile dell'ufficio Urbanistica (v. allegato 11).

Per il tramezzo posto in opera abusivamente e con riferimento al comma 6, art.40 della L.47/85, la difformità non può essere condonata in quanto le ragioni del credito per cui si procede (ipoteca in data 06-04-2012) non sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono (L.326/2003 in vigore dal 02-10-2003); anche con riferimento al comma 5, art.46 del DPR 380/2001, la difformità non può essere sanata in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina edilizia e urbanistica vigente (ambienti risultanti dalla suddivisione aventi superficie inferiore ai requisiti minimi per l'agibilità: soggiorno con superficie minima pari a 14.00mq, cucina con superficie minima pari a 5.00mq o in nicchia aperta verso il soggiorno senza pareti fisse).

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

I beni oggetto di esecuzione non sono gravati da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;

I beni oggetto di esecuzione non sono interessati da cessioni di cubature né da vincoli tesi ad espropriazione.

f) acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

In data 20-05-2020 è stato richiesto, ai competenti uffici comunali, il Certificato di Destinazione Urbanistica; lo stesso è stato rilasciato in data 07-07-2020 (v. allegato 15).



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

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella sulla quale è stato costruito l'edificio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è classificata nel PRG come "zona B1 - aree edificate sature"; la zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 ed al vincolo sismico (v. allegato 15).

5 – Verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica

Dall'esame del "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Zagarolo - triennio 2018/2020" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 14-03-2018, risulta che sulla particella dei beni oggetto di esecuzione (foglio 59, particella 339) non sono presenti: usi civici, censi, livelli...

6 – Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a) verificare la consistenza e l'esatta identificazione;

In data 02-07-2020, alla presenza del custode, è stato effettuato l'accesso presso i beni oggetto di esecuzione.

I beni oggetto di esecuzione sono identificabili catastalmente come segue:

- appartamento sito nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90 (catastalmente viale Ungheria snc), piano primo, scala B, interno 3; censito nel NCEU del comune di



Zagarolo al foglio 59, particella 339, sub. 19, categoria A/2, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 52 mq (totale escluse aree scoperte 42 mq), rendita 222.08€;

- posto auto esterno sito nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90 (catastalmente viale Ungheria snc), piano terra, sub. 502; censito nel NCEU del comune di Zagarolo al foglio 59, particella 339, sub. 502, categoria C/6, classe 1, 11 mq, rendita 14.77 €.

I confini dei beni oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- appartamento confinante con i subalterni 3 (vano scala condominiale) - 13 - 16 (interno 3, scala A) - 17 (interno 1, scala B) - 18 (interno 2, scala B);
- posto auto confinante con i subalterni 1 - 508 (posto auto) - 503 (posto auto) - viale Ungheria.

L'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione è del tipo isolato, si suddivide in due corpi scala (A e B) uniti alla quota dei piani interrato e terra e si articola su cinque livelli: piano interrato con destinazione non residenziale (garage), piano terra con destinazione commerciale, piani primo/secondo/terzo con destinazione residenziale; i piani sono collegati verticalmente mediante il vano scala condominiale e l'ascensore.

L'**appartamento** (piano primo, interno 3, scala B) ha superficie utile pari a circa 32.50 mq con terrazzo a livello di superficie pari a circa 46.50 mq; è suddiviso in: disimpegno/pranzo (s.u. 12.00 mq), camera da letto (s.u. 12.50 mq), cucinino (s.u. 3.50 mq), bagno (s.u. 4.50 mq); il terrazzo è delimitato su un lato da un'aiuola di dimensioni pari a circa 12.50x0.50 m, rialzata di circa 120 cm rispetto quota del pavimento. Nell'appartamento è presente l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, regolarmente funzionante, collegato ad una caldaia autonoma alimentata con gas metano; la caldaia è posizionata in un armadio in muratura sul terrazzo; l'impianto elettrico è regolarmente funzionante, il quadro elettrico all'interno dell'unità immobiliare è dotato di interruttori magnetotermici; la fornitura di acqua potabile



avviene dall'acquedotto pubblico; non è presente un impianto di condizionamento (sul terrazzo è stata rilevata una macchina esterna appartenente ad un vecchio impianto di condizionamento al momento dismesso). La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato; le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno/alluminio con vetro camera, inferriata metallica esterna e persiane in legno (queste ultime necessitano di una verniciatura); gli intonaci e le tinteggiature interne si presentano in buono stato di conservazione; i pavimenti interni e quelli del terrazzo si presentano in buono stato di conservazione, sul pavimento del terrazzo sono visibili sottili cavillature attribuibili presumibilmente a fenomeni di dilatazione termica.

Il **posto auto esterno** (piano terra, sub. 502) ha superficie pari a circa 11.00 mq ed è posto al livello della strada comunale (viale Ungheria); il posto auto non è attualmente delimitato da dissuasori mobili o di altra natura che ne garantiscano l'uso esclusivo dei proprietari. Detto posto auto costituisce area asservita a parcheggio privato pertinenziale dell'unità immobiliare, ai sensi della L.122/89, giusto atto d'obbligo rep.67079 del 24-07-1997 (notaio Giorgio Giorgi) e non è pertanto autonomamente alienabile.

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

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente (v. allegato 12).

c) accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

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

C'è sostanziale corrispondenza fra i progetti depositati in comune e le planimetrie catastali.

e) verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;



I beni oggetto di esecuzione sono stati concessi in locazione con "Contratto di locazione

[REDACTED]

notaio Scattone Mario di Roma, trascritto presso Roma 2, reg. part. 21842, reg. gen. 31462, in data 27-06-2018 (data antecedente il pignoramento); la locazione ha durata di 9 anni e 2 mesi, dal 20-06-2018 al 19-08-2027 con canone complessivo per l'intero periodo di 15 000,00 € versato in unica rata alla data di sottoscrizione del contratto; il "Contratto di locazione ad uso abitativo di durata ultranovennale" vieta al conduttore la sub-locazione (art.5).

[REDACTED]

(v. allegato 13); il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale di Palestrina in data 20-05-2019 con n.1385 serie 3T; la sub-locazione ha durata di 4 anni, dal 01-06-2019 al 31-05-2023 con canone annuo di 4 800,00 €.

I beni sono attualmente occupati dalla sub-locataria.

- f) fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;



Nel corso dell'accesso il custode ha fornito all'occupante le informazioni sul processo esecutivo; lo stesso custode ha altresì avvisato l'occupante che, qualora privo di titolo, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile.

7 – Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a) l'ammontare medio delle spese condominiali;

L'ammontare medio delle spese condominiali per i beni oggetto di esecuzione è pari a 195,00 €/anno.

b) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Le spese condominiali insolute per l'anno 2019 ammontano a 189,00 €; le spese condominiali insolute per l'anno 2020 ammontano a 147,00 € aggiornate al 01-07-2020; risultano altre spese insolute per gli anni precedenti al 2019 di importo pari a 373,25 € (v. allegato 14).

8 – Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

I beni oggetto di esecuzione sono stati concessi in locazione con "Contratto di locazione



notaio Scattone Mario di Roma, trascritto presso Roma 2, reg. part. 21842, reg. gen. 31462, in data 27-06-2018 (data antecedente il pignoramento); la locazione ha durata di 9 anni e 2 mesi, dal 20-06-2018 al 19-08-2027 con canone complessivo per l'intero periodo di 15 000,00 € versato in unica rata alla data di sottoscrizione del contratto; il



"Contratto di locazione ad uso abitativo di durata ultranovennale" vieta al conduttore la sub-locazione (art.5).

(v. allegato 13); il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale di Palestrina in data 20-05-2019 con n.1385 serie 3T; la sub-locazione ha durata di 4 anni, dal 01-06-2019 al 31-05-2023 con canone annuo di 4 800,00 €.

I beni sono attualmente occupati dalla sub-locataria.

9 – Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;**

Dalla "Relazione Notarile" in atti non risultano cause pendenti o pignoramenti trascritti nei Registri Immobiliari riguardanti i beni oggetto di esecuzione.

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

Non esiste provvedimento di assegnazione della casa al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato.

RELAZIONE DI STIMA

- 10 – Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es.**



abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

I beni oggetto di esecuzione sono identificabili catastalmente come segue:

- piena proprietà di appartamento sito nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90 (catastalmente viale Ungheria snc), piano primo, scala B, interno 3; censito nel NCEU del comune di Zagarolo al foglio 59, particella 339, sub. 19, categoria A/2, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 52 mq (totale escluse aree scoperte 42 mq), rendita 222.08€;
- piena proprietà di posto auto sito nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90 (catastalmente viale Ungheria snc), piano terra, sub. 502; censito nel NCEU del comune di Zagarolo al foglio 59, particella 339, sub. 502, categoria C/6, classe 1, 11 mq, rendita 14.77 €.

I confini dei beni oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- appartamento confinante con i subalterni 3 (vano scala condominiale) - 13 - 16 (interno 3, scala A) - 17 (interno 1, scala B) - 18 (interno 2, scala B);



- posto auto confinante con i subalterni 1 - 508 (posto auto) - 503 (posto auto) - viale Ungheria.

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

L'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale del comune di Zagarolo, è del tipo isolato, si suddivide in due corpi scala (A e B) uniti alla quota dei piani interrato e terra e si articola su cinque livelli: piano interrato con destinazione non residenziale (garage), piano terra con destinazione commerciale, piani primo/secondo/terzo con destinazione residenziale; i piani sono collegati verticalmente mediante il vano scala condominiale e l'ascensore.

L'appartamento (piano primo, interno 3, scala B) ha superficie utile pari a circa 32.50 mq con terrazzo a livello di superficie pari a circa 46.50 mq; è suddiviso in: disimpegno/pranzo (s.u. 12.00 mq), camera da letto (s.u. 12.50 mq), cucinino (s.u. 3.50 mq), bagno (s.u. 4.50 mq); il terrazzo è delimitato su un lato da un'aiuola di dimensioni pari a circa 12.50x0.50 m, rialzata di circa 120cm rispetto quota del pavimento. Nell'appartamento è presente l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, regolarmente funzionante, collegato ad una caldaia autonoma alimentata con gas metano; la caldaia è posizionata in un armadio in muratura sul terrazzo; l'impianto elettrico è regolarmente funzionante, il quadro elettrico all'interno dell'unità



immobiliare è dotato di interruttori magnetotermici; la fornitura di acqua potabile avviene dall'acquedotto pubblico; non è presente un impianto di condizionamento (sul terrazzo è stata rilevata una macchina esterna appartenente ad un vecchio impianto di condizionamento al momento dismesso). La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato; le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno/alluminio con vetro camera, inferriata metallica esterna e persiane in legno (queste ultime necessitano di una verniciatura); gli intonaci e le tinteggiature interne si presentano in buono stato di conservazione; i pavimenti interni e quelli del terrazzo si presentano in buono stato di conservazione, sul pavimento del terrazzo sono visibili sottili cavillature attribuibili presumibilmente a fenomeni di dilatazione termica.

Il **posto auto esterno** (piano terra, sub. 502) ha superficie pari a circa 11.00 mq ed è posto al livello della strada comunale (viale Ungheria); il posto auto non è attualmente delimitato da dissuasori mobili o di altra natura che ne garantiscano l'uso esclusivo dei proprietari. Detto posto auto costituisce area asservita a parcheggio privato, pertinenziale dell'unità immobiliare, ai sensi della L.122/89 giusto atto d'obbligo rep.67079 del 24-07-1997 (notaio Giorgio Giorgi) e non è pertanto autonomamente alienabile.

E' presente una "barriera architettonica" costituita da una rampa di scale posta fra la quota di viale Ungheria e quella del piano terra dove è ubicato il portone d'ingresso alla scala condominiale; dal piano terra al piano primo, invece, l'accessibilità è garantita dall'ascensore condominiale.

Per il superamento della "barriera architettonica" può essere installata una piattaforma monta-scala del costo di circa 2 500,00 €.

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



- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni oggetto di esecuzione sono stati concessi in locazione con "Contratto di locazione



notaio Scattone Mario di Roma, trascritto presso Roma 2, reg. part. 21842, reg. gen. 31462, in data 27-06-2018 (data antecedente il pignoramento); la locazione ha durata di 9 anni e 2 mesi, dal 20-06-2018 al 19-08-2027 con canone complessivo per l'intero periodo di 15 000,00 € versato in unica rata alla data di sottoscrizione del contratto; il "Contratto di locazione ad uso abitativo di durata ultranovennale" vieta al conduttore la sub-locazione (art.5).

Il canone di locazione medio di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di esecuzione è pari a 450,00 €/mese; allo stato attuale si ritiene che il



canone di locazione dei beni oggetto di esecuzione (188,88 €/mese) non sia congruo con i correnti valori di mercato.

(v. allegato 13); il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale di Palestrina in data 20-05-2019 con n.1385 serie 3T (data antecedente il pignoramento); la sub-locazione ha durata di 4 anni, dal 01-06-2019 al 31-05-2023 con canone annuo di 4 800,00 €.

I beni sono attualmente occupati dalla sub-locataria.

In merito al deprezzamento degli immobili locati non esistono tabelle parametriche come nel caso degli immobili con usufrutto; la letteratura di settore suggerisce un deprezzamento percentuale degli immobili locati compreso fra il 15 ed il 25% del valore di mercato, in funzione della tipologia, della durata residua del contratto e della solvibilità del conduttore. Per i beni oggetto di esecuzione, attualmente locati con "Contratto ad uso abitativo di durata ultranovennale" fino al 19-08-2027 e tenuto conto che il canone complessivo per l'intero periodo è stato già completamente versato, si può applicare il massimo deprezzamento percentuale suggerito pari al 25% applicato al valore di mercato.

d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando: tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo, la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;



Dalla "Relazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni di titoli di trasferimento:

1- atto di compravendita (v. allegato 2)

n. 103282/25691 del 05-04-2012 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 11656, reg. gen. 16764, in data 06-04-2012

oggetti di esecuzione ubicati nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 502 (posto auto).

2- permuta/scrittura privata (v. allegato 3)

n. 89141/18099 del 19-12-2004 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 366, reg. gen. 502, in data 05-01-2005

posto auto appartenente alla soc. COS. EDIL 91 srl ubicato nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinto catastalmente con foglio 59, particella 339, sub. 502 (pervenuto alla soc. COS. EDIL 91 srl mediante atto di convenzione con il comune di Zagarolo a rogito del segretario comunale del 13-04-2004 rep.18 e successivo del 17-05-2004 rep.27, vedi allegato 6) cedendo in permuta il posto auto ubicato nel comune di Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinto catastalmente con foglio 59, particella 339, sub. 33 (a loro pervenuto con atto n.1948 del 30-03-2000 notaio Leofreddi Andrea di Roma, vedi successivo punto 3).

3- atto di compravendita (v. allegato 4)

n. 1948/1288 del 30-03-2000 notaio Leofreddi Andrea di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 8598, reg. gen. 13139, in data 05-04-2000



[REDACTED]

Zagarolo, viale Ungheria n.90, distinti catastalmente con: foglio 59, particella 339, sub. 19 (appartamento) e foglio 59, particella 339, sub. 33 (posto auto).

4- permuta (v. allegato 5)

n. 45953/6465 del 17-07-1991 notaio Giorgi Giorgio di Roma

trascritto presso Roma 2, reg. part. 24276, reg. gen. 37464, in data 05-08-1991

[REDACTED]

Palestrina; con variazione del 16-11-1999 prot.RM0071308 in atti dal 24-07-2013, le particelle 41 e 63 sono soppresse e fuse con la particella 42 di superficie complessiva pari a 1410 mq (1270 + 140); con tipo mappale del 24-07-2013 prot. RM0071308 in atti dal 24-07-2013 presentato il 16-11-1999 viene definita la nuova particella 339 (ente urbano, mq. 1410) e contestualmente è soppressa la particella 42.

Sulla particella 339 sarà costruito l'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Si veda lo schema riepilogativo allegato 10.

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o



provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quanto riportato nel "Regolamento di condominio" (v. allegato 8) e nell'atto d'obbligo a favore del comune di Zagarolo (v. allegato 9) sul terreno distinto catastalmente con foglio 59, particelle 41-42-63, stipulato al momento del rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio; l'atto d'obbligo prevede di vincolare *"...permanentemente ed irrevocabilmente il citato terreno alla detta costruzione nonché a non modificare la destinazione d'uso di ogni locale, specificata nel progetto, vincolati agli scopi previsti, a destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/1989 le aree così destinate nel progetto suddetto"*.

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

Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

Dalla "Relazione Notarile" in atti non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, sentenze di fallimento...

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

- **indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno**

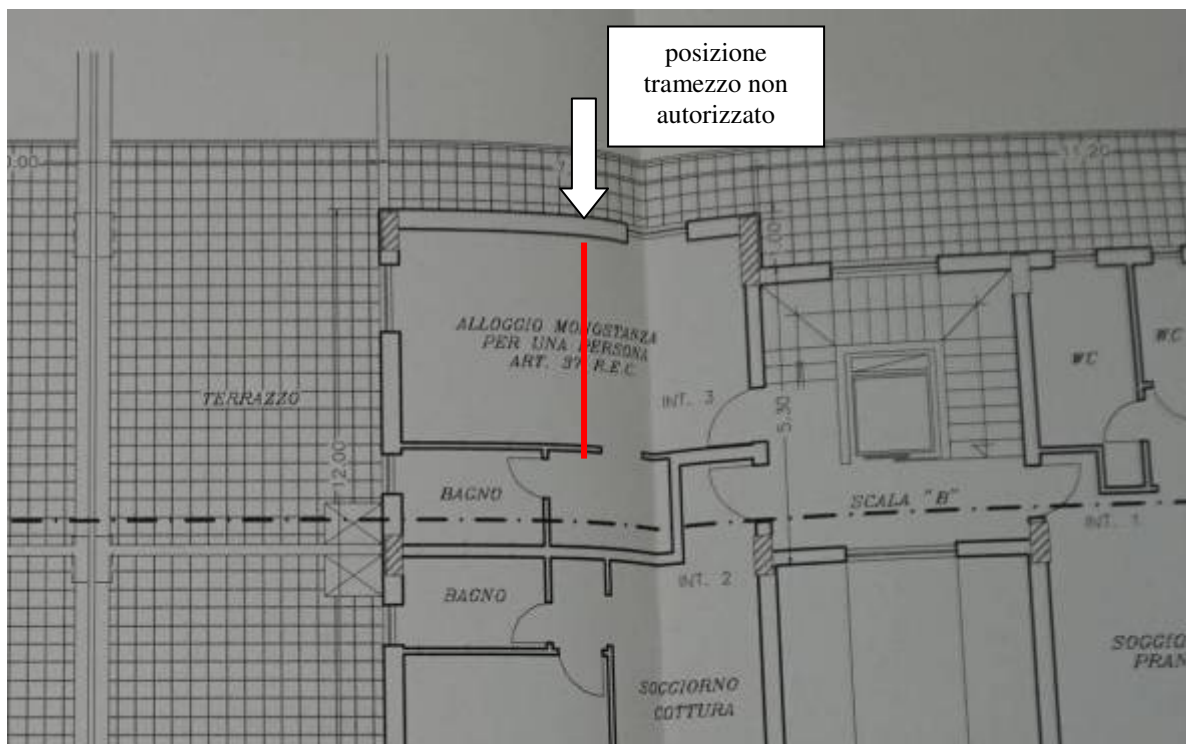


- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)**

L'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato regolarmente autorizzato con: Concessione Edilizia n.25 del 26-07-1997, Concessione Edilizia in variante n.1 del 22-01-1999, Concessione Edilizia in variante n.44 del 27-12-1999 (v. allegato 11).

Con riferimento all'appartamento oggetto di esecuzione si è rilevata una difformità consistente nella costruzione di un tramezzo che suddivide la "mono stanza" in due ambienti più piccoli attualmente utilizzati come soggiorno/pranzo e camera da letto aventi superfici utili pari rispettivamente a circa 12.00mq e 12.50mq, come dettagliato nello schema che segue.





Lo scrivente ritiene che tale tramezzo sia stato costruito successivamente alla stipula del "contratto di locazione" del 16-05-2019 nel quale l'unità immobiliare è descritta come "appartamento... composto da soggiorno/letto, cucinotto, bagno, terrazzo...".

L'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato dichiarato agibile con Certificato n.7 del 18-02-2000 (v. allegato 11).

Non è presente alcuna pratica di condono edilizio relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione come da dichiarazione del Responsabile dell'ufficio Urbanistica (v. allegato 11).

Per il tramezzo posto in opera abusivamente e con riferimento al comma 6, art.40 della L.47/85, la difformità non può essere condonata in quanto le ragioni del credito per cui si procede (ipoteca in data 06-04-2012) non sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono (L.326/2003 in vigore dal 02-10-2003); anche con riferimento al comma 5, art.46 del DPR 380/2001, la difformità non può essere sanata in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina edilizia e urbanistica vigente (ambienti risultanti dalla suddivisione aventi superficie inferiore ai requisiti minimi per l'agibilità:



soggiorno con superficie minima richiesta pari a 14.00mq, cucina con superficie minima richiesta pari a 5.00mq o in nicchia aperta verso il soggiorno senza pareti fisse).

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del tramezzo abusivo è pari a circa 800,00 €; tale costo è comprensivo di: demolizione tramezzo, rasatura e tinteggiatura della monostanza (soggiorno/letto).

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

Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

i) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**
- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;**
- **determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;**



- **abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;**
- **decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;**

Superficie lorda dell'unità immobiliare.

La quantità cercata, relativamente ai vani principali e accessori diretti, si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne, esterne e perimetrali (le murature in comune con altre unità immobiliari saranno computate per metà). La superficie così determinata è arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto.

SUPERFICIE COPERTA ABITAZIONE	40.00 mq
SUPERFICIE TERRAZZO	46.50 mq
SUPERFICIE TOTALE	86.50 mq
SUPERFICIE POSTO AUTO	11.00 mq

Superficie commerciale dell'unità immobiliare

La quantità cercata è una somma delle "superfici ponderate" che compongono l'unità immobiliare. I coefficienti di omogeneizzazione che esprimono il diverso "peso" delle superfici sono desunti dalla norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari - requisiti di servizio" salvo diversa indicazione. La superficie così determinata è arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi: 1.00 (per i vani principali con destinazione residenziale), 0.35 (per la



superficie del terrazzo fino a 25mq), 0.10 (per la superficie del terrazzo eccedente i 25mq), 0.20 (per i posti auto scoperti).

SUPERFICIE COPERTA ABITAZIONE	40.00 mq	(40.00x1.00)
SUPERFICIE TERRAZZO	8.75 mq	(25.00x0.35)
SUPERFICIE TERRAZZO	2.15 mq	(21.50x0.10)
SUPERFICIE POSTO AUTO	2.20 mq	(11.00x0.20)
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	53.10 mq	

Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione

L'edificio nel quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale del comune di Zagarolo, è del tipo isolato, si suddivide in due corpi scala (A e B) uniti alla quota dei piani interrato e terra e si articola su cinque livelli: piano interrato con destinazione non residenziale (garage), piano terra con destinazione commerciale, piani primo/secondo/terzo con destinazione residenziale; i piani sono collegati verticalmente mediante il vano scala condominiale e l'ascensore.

L'**appartamento** (piano primo, interno 3, scala B) ha superficie utile pari a circa 32.50 mq con terrazzo a livello di superficie pari a circa 46.50 mq; è suddiviso in: disimpegno/pranzo (s.u. 12.00 mq), camera da letto (s.u. 12.50 mq), cucinino (s.u. 3.50 mq), bagno (s.u. 4.50 mq); il terrazzo è delimitato su un lato da un'aiuola di dimensioni pari a circa 12.50x0.50 m, rialzata di circa 120cm rispetto quota del pavimento. Nell'appartamento è presente l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, regolarmente funzionante, collegato ad una caldaia autonoma alimentata con gas metano; la caldaia è posizionata in un armadio in muratura sul terrazzo; l'impianto elettrico è regolarmente funzionante, il quadro elettrico all'interno dell'unità immobiliare è dotato di interruttori magnetotermici; la fornitura di acqua potabile avviene dall'acquedotto pubblico; non è presente un impianto di condizionamento (sul terrazzo è stata rilevata una macchina esterna appartenente ad un vecchio impianto di



condizionamento al momento dismesso). La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato; le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno/alluminio con vetro camera, inferriata metallica esterna e persiane in legno (queste ultime necessitano di una verniciatura); gli intonaci e le tinteggiature interne si presentano in buono stato di conservazione; i pavimenti interni e quelli del terrazzo si presentano in buono stato di conservazione, sul pavimento del terrazzo sono visibili sottili cavillature attribuibili presumibilmente a fenomeni di dilatazione termica.

Il **posto auto esterno** (piano terra, sub. 502) ha superficie pari a circa 11.00 mq ed è posto al livello della strada comunale (viale Ungheria); il posto auto non è attualmente delimitato da dissuasori mobili o di altra natura che ne garantiscano l'uso esclusivo dei proprietari. Detto posto auto costituisce area asservita a parcheggio privato, pertinenziale dell'unità immobiliare, ai sensi della L.122/89 giusto atto d'obbligo rep.67079 del 24-07-1997 (notaio Giorgio Giorgi) e non è pertanto autonomamente alienabile.

I fattori incidenti negativamente sul valore del bene sono i seguenti: presenza di rate condominiali insolute per le annualità 2019/2020, contratto di locazione in corso con scadenza 19-08-2027 e canone dell'intero periodo già versato, abuso non condonabile e non sanabile da eliminare.

Conformità/non conformità degli impianti

Non esiste alcuna certificazione di conformità degli impianti.

Valore per metro quadro

Il valore unitario di immobili in vendita presso il comune di Zagarolo - zona centrale con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di esecuzione (abitazione civile) è stato desunto mediante indagini di mercato presso le principali agenzie immobiliari oltre che dalla quotazione media riportata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate.



Tali indagini hanno permesso di determinare i seguenti valori unitari:

- 2059,00 €/mq (immobiliare.it, zona viale Ungheria),
- da 1150,00 a 1700,00 €/mq (OMI, zona Collebarco-Palombara-Colle Gentile), per gli immobili ubicati nella zona centrale di via Ungheria il valore più probabile è il più alto fra quelli proposti dall'Osservatorio.

Il prezzo medio di vendita può essere posto pari a 1880,00 €/mq.

La correzione di stima che deve essere applicata al suddetto valore unitario è pari a -25% in quanto "unità immobiliare con contratto di locazione in corso"; il prezzo unitario di vendita corretto sarà pertanto 1410,00 €/mq.

Con l'abbattimento forfettario (nella misura del 10%) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito il prezzo unitario di vendita finale sarà pari a 1269,00 €/mq.

Il valore finale del bene dovrà essere decurtato degli oneri per l'eliminazione del tramezzo abusivo (800,00 €) e delle spese condominiali insolute nel biennio (336,00 €).

j) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima; in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

Il valore finale del bene, calcolato applicando il suddetto prezzo unitario di vendita alla superficie commerciale, deve essere decurtato degli oneri per l'eliminazione del tramezzo abusivo (800,00 €) e delle spese condominiali insolute nel biennio (336,00 €).

VALORE DI MERCATO 53.10 mq x 1269,00 €/mq = 67 383,90 €

DECURTAZIONE DEMOLIZ. TRAMEZZO = 800,00 €



DECURTAZIONE SPESE COND. INSOLUTE =	336,00 €
PREZZO FINALE UNITA' IMMOBILIARE	66 247,90 €
PREZZO FINALE UNITA' IMMOBILIARE in cifra tonda	66 200,00 €

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

Il compendio costituito dall'appartamento e dal posto auto scoperto non può essere suddiviso; il posto auto costituisce area asservita a parcheggio privato, pertinenziale dell'unità immobiliare, ai sensi della L.122/89 giusto atto d'obbligo rep.67079 del 24-07-1997 (notaio Giorgio Giorgi) e non è pertanto autonomamente alienabile.

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

Vedi documentazione fotografica, allegato 12.

Con la presente lo scrivente ritiene di aver adempiuto al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palombara Sabina, 27-08-2020

Ing. Egidio Vartolo





edificio - vista esterna



ingresso scala B





porta d'ingresso (interno 3, piano 1, scala B)



disimpegno/pranzo





disimpegno/pranzo



disimpegno/pranzo





cucinino



cucinino





bagno



bagno





camera da letto



camera da letto



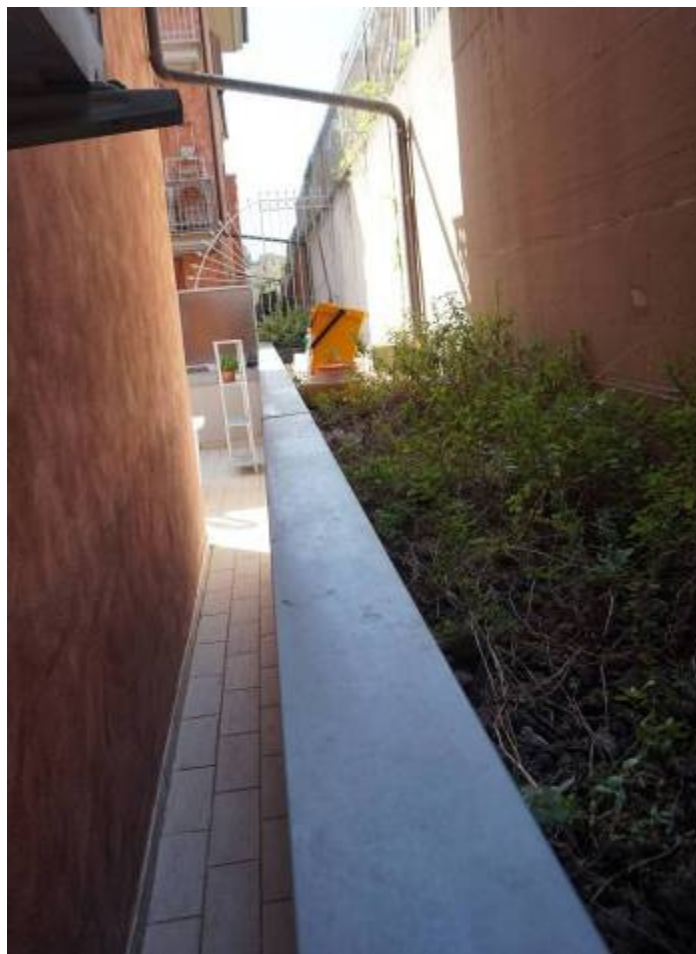


terrazzo



terrazzo



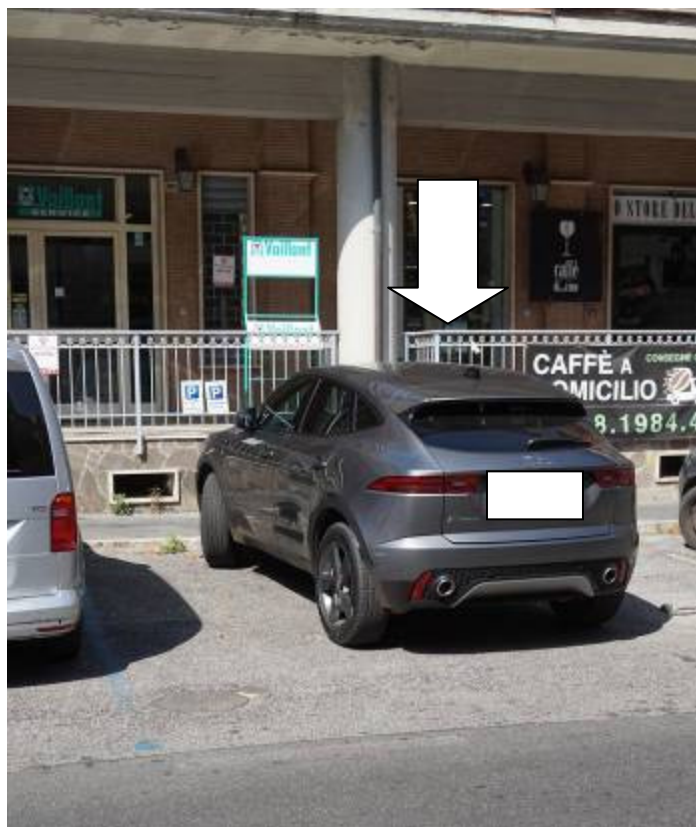


terrazzo



posto auto esterno (sub.502)





posto auto esterno

