

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura RGEI 66/2017

G.E.: **Dott. Valerio MEDAGLIA**  
Custode: **Avv. Giuseppe BAISI**  
C.T.U.: **Arch. Antonio BENIGNI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Come si desume dagli atti e dai documenti contenuti nel fascicolo telematico, con contratto di mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385/1993, in data 31.05.2011, rep. 7157 – racc. 4409, a rogito Notaio Giuseppe Trapani, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di

entro e non oltre il 252° (duecentocinquantaduesimo) mese successivo alla data di stipula.

A garanzia del puntuale rimborso del mutuo e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto e dall'allegato Capitolato delle Condizioni Generali, parte Mutuataria, concedeva in favore della Banca ipoteca volontaria, di originari € 112.500,00 centododicimilacinquecento/00), iscritta all'Agenzia del Territorio Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 07.06.2011 ai nn. 5918, reg. part. e 30729 reg. gen., sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi, di cui alla seguente descrizione:

• **appartamento con annessa cantina di pertinenza e giardino a livello**, distinto con il numero interno 3 (tre), posto al **piano terra** del maggior **fabbricato di edilizia economico e popolare**, denominato "B1", in Comune di Zagarolo (RM), località Colle Barco, via Vittorio De Sica, 4 (in catasto ancora Colle Barco), composto di 6 vani, confinante con distacco verso proprietà condominiale, appartamento interno n. 1 (uno), distacco su proprietà Impresa Costruzioni



Cassinelli o aventi causa e la **cantina**, posta al **piano seminterrato**, confinante con corridoio condominiale e cantine n. 2 (due) e 4 (quattro), salvo altri e come in fatto.

Detto bene, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM): **fg 53, p.lla 761, sub. 4**, categoria A/2, classe 2, vani catastali 6, rendita catastale Euro 464,81.

medesima, siti in comune di Zagarolo (RM), sopra descritti, di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato ex articolo 140 c.p.c in data 24.1.2017, trascritto all'Agenzia del Territorio Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 1.3.2017 ai nn. 6187 reg. part. e 910 reg. gen.

Successivamente all'istanza di vendita depositata in data 3.3.2017, il G.E. Dr.ssa Francesca Coccoli convocava avanti a sé per il giorno 22.3.2018, ore 9:00, lo scrivente CTU Arch. Antonio Benigni, con studio in Tivoli (RM) Piazza del Comune n. 7, codice fiscale BNG NTN 62M14 L182 H, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 10289 e all'elenco dei CTU del Tribunale di Tivoli con il n. 30, che dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 3.5.2018, alla presenza del custode designato, si procedeva all'accesso negli immobili pignorati.

Il CTU, svolte le indagini presso i competenti uffici e gli accertamenti in sopralluogo, ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica di ufficio sulla base dei quesiti posti dal G.E. e di seguito evidenziati con carattere corsivo.

*L'esperto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*

- **controlli** la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- **acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- **acquisisca** ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle indicazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento, ne dia immediata comunicazione al GE;
- **verifichi** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di proprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- **verifichi** la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto è riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

### **Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

Visionato il fascicolo, il CTU ha verificato la presenza in copia del titolo esecutivo rappresentato dal contratto di mutuo fondiario, nonché dell'atto di precetto notificato il 24.11.2016



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Atto di precetto: notificato il 24.11.2016;
- Atto di pignoramento: notificato ex articolo 140 c.p.c il 24.1.2017 entro 90 gg. dalla notifica dell'atto di precetto;
- Istanza di vendita: depositata il 3.3.2017, entro 45 gg. dalla notifica dell'atto di pignoramento;
- Relazione notarile depositata il 4.4.2017, nei 60 gg. dall'avvenuto deposito dell'istanza di vendita;
- Vi è corrispondenza tra:
  - il soggetto esecutato ed il destinatario del titolo esecutivo;
  - il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato;
  - i dati catastali aggiornati alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- Creditori iscritti: - Procedente;
- Il compendio pignorato non è stato acquistato in comunione legale;
- Il processo esecutivo non è interessato da successioni a causa di morte;
- Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

#### **Titolo di provenienza ultraventennale**

Quanto al diritto di superficie sul maggior fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, il CTU ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Roma, l'atto di vendita a rogito Notaio Giuseppe Valente di Roma del 9.4.1988, rep. n. 27204, racc. n. 8926, registrato a Roma il 13.4.1988 al n. 18376 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 4.5.1988 al n. 10102 di formalità

#### **Stato delle trascrizioni a favore del soggetto esecutato e dei suoi danti causa**

[REDACTED]

dell'appartamento di edilizia economica popolare con annessa cantina di pertinenza e giardino a livello, censito al Catasto Fabbricati del comune di Zagarolo (RM): **fg 53, p.IIa 761, sub. 4**, è pervenuta per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Trani di Zagarolo (RM), in data 31.5.2011, rep. n. 7156, racc. n. 4408, registrato all'agenzia delle Entrate di Palestrina (RM) il 6.6.2011, al n. 1560, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 7.6.2011, ai nn. 19216 reg. part. e 30728 reg. gen., dal **Comune di Zagarolo (RM)**, con sede in Zagarolo (RM), codice fiscale 85003290583.



Nel detto atto, sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in specie sui **locali garage condominiali** posti al piano seminterrato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM) al **fg. 53, p.lla 761, sub 19 e sub 20**;

- Al **Comune di Zagarolo (RM)**, sopra generalizzato, l'unità immobiliare pignorata, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Zagarolo (RM): fg 53, p.lla 761, sub. 4, è pervenuta giusta i seguenti titoli:

- quanto al diritto di superficie sul maggior fabbricato di cui è parte il bene in esecuzione, dalla società "**Cospra – Costruzioni Progettazioni Appalti Srl**" in virtù di atto di vendita a rogito Notaio Giuseppe Valente di Roma del 9.4.1988, rep. n. 27204, racc. n. 8926, registrato a Roma il 13.4.1988 al n. 18376 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 4.5.1988 al n. 10102 di formalità, annotata di avveramento di condizione sospensiva il 15.2.1989 con formalità n. 888;

- quanto alla proprietà dell'area di sedime con l'effetto del consolidamento in capo al Comune, in parte in maggior consistenza con atto transattivo a rogito Notaio Giuseppe Trapani di Zagarolo (RM), del 23.7.2003, rep. n. 2166, registrato a Palestrina (RM) il 25.7.2003 al n. 1356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 25.7.2003 al n. 23679 di formalità;

- ed in parte, con atto pubblico amministrativo del Segretario comunale del Comune di Zagarolo (RM) Daniela Urtesi del 13.9.2010, rep. 76, registrato al Comune di Zagarolo (RM), Ufficio Contratti il 4.10.2010 al n. 203 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20.10.2010 al n. 35026 di formalità.

#### **Elenco delle formalità pregiudizievoli ordinato per data**

Dall'esame del certificato notarile a firma della Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2, è possibile predisporre, con riferimento al bene pignorato in Comune di Zagarolo (RM), il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli al ventennio, ordinato per data, a carico dell'esecutata debitrice.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 7.6.2011 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 30729 Pubblico ufficiale TRAPANI GIUSEPPE Repertorio 7157/4409 del 31.05.2011

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**



- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 1.3.2017 - Registro Particolare 6187 Registro Generale 9110  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Repertorio 297 del 6.2.2017  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

### **Estratti per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio**

Nell'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Zagarolo (RM)  
n. 16 p. II s.A. 1979 risulta che: il giorno 28.10.1979 alle ore 12:45 hanno contratto matrimonio

p.I. s.A. anno 1957.

**Annotazioni marginali:** con sentenza del Tribunale di Roma n. 19572/2013 in data 2.10.2013 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- 1) *L'esperto provveda alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.*

degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico – Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali Comune di Monterotondo (RM), alla data del 15.10.2018

Dati della richiesta	Comune di ZAGAROLO ( Codice: M141)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 53 Particella: 761 Sub.: 4

INTESTATO

### **Confini**

Dalla planimetria catastale, Catasto Fabbricati – situazione al 2.5.2018 - Comune di Zagarolo Monterotondo (RM): fg. 53, p.lla 761, sub. 4, nonché dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Trani di Zagarolo (RM), in data 31.5.2011, rep. n. 7156, racc. n. 4408, registrato all'agenzia delle Entrate di Palestrina (RM) il 6.6.2011, al n. 1560, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 7.6.2011, ai nn. 19216 reg. part. e 30728 reg. gen., e dalle ricognizioni sui luoghi, è stato possibile desumere i



confini delle porzioni immobiliari facenti parte del compendio pignorato.

- **l'appartamento** con accesso da via Vittorio De Sica, 4, distinto con il numero interno 3 (tre), posto al piano terra del maggior fabbricato denominato "B1", confina con distacco verso

- **la cantina**, posta al piano S1, confina con corridoio condominiale e cantine n. 2 (due) e 4 (quattro), salvo altri.

### **Inquadramento territoriale**

Il compendio pignorato ricade nell'ambito della sottozona C2: Edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 10 delle N.T.A. approvate con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 29.10. 2000 e delibera di Giunta Regionale Lazio n° 324 del 22.5.2007

### **Ubicazione e accessibilità**

Il bene pignorato ricade in località Colle Barco, zona periferica del Comune di Zagarolo (RM) in un comprensorio posizionato nelle colline frontistanti il centro storico caratterizzato da insediamenti di edilizia pubblica e privata. Il contesto urbano in cui è collocato, si contraddistingue per un normale livello di dotazione di urbanizzazioni primarie (servizi a rete) e per la presenza, nelle vicinanze, di opere di urbanizzazione secondaria scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado, ufficio postale, farmacia, banca, esercizi commerciali ed altri servizi di tipo collettivo che rendono l'idea di un sufficiente complessivo standard di qualità della vita.

### **Descrizione dei luoghi**

Le ricognizioni sui luoghi in data 3.5.2018, svolte a vista senza l'ausilio di saggi esplorativi, svelavano un fabbricato condominiale di edilizia economica popolare, a struttura portante in calcestruzzo armato, per quattro piani fuori terra ed un piano interrato, del tipo isolato, rivestito a cortina di laterizio, con corti private al piano terra di pertinenza interamente recintate, pavimentate e/o destinate a giardino, servito verticalmente da un corpo scala con ascensore, coperto in parte a tetto a due falde e parte a terrazzo praticabile, dotato di impianto ad energia solare per il risparmio energetico, sito in zona periferica del Comune di Zagarolo (RM), località Colle Barco, con accesso da via Vittorio De Sica n° 4.

L'edificio è in normali condizioni di conservazione. Tuttavia, sono presenti condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifica come il ripristino del calcestruzzo a faccia vista dei frontalini dei balconi incassati ad "U" e degli orizzontamenti delle strutture portanti in prossimità dell'androne d'ingresso. Come meglio indicato in proseguo, si



segnala che l'assemblea condominiale in data 30.9.2018, deliberava di conferire un incarico a tecnico abilitato per la redazione di una relazione sulle criticità dello stabile integrate da fenomeni infiltrativi a carico degli ultimi piani ed avvallamenti dei piani terra. Il tutto, come da nota e-mail in data 18.10.2018 da parte dell'Amm.re p.t. Valentina Iacovacci, con studio in via Colle Lungo III, Strada 4 – 00039 Zagarolo (RM), iscritta all'A.N.AMM.I. con il n° M543.

**L'appartamento** al piano terra, si compone di: soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, corridoio, portico e corte di pertinenza interamente recintata, in parte pavimentata ed in parte a giardino. Sulle superfici delle pareti interne e dei soffitti rivestiti ad intonaco tinteggiato, non si apprezzano quadri fessurativi e/o soluzioni di continuità compreso macchie di umidità derivanti da acqua condotta. Gli infissi di chiusura corrispondenti alle aperture esterne, sono in legno e vetro camera. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. L'appartamento, è in normali condizioni di conservazione.

**La cantina** al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune. Le superfici delle pareti interne sono prive di rivestimento ad intonaco; la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta di accesso è in lamiera zincata. E' presente l'impianto elettrico. L'unità immobiliari, è in normali condizioni di conservazione.

**Il posto auto nel garage condominiale** al piano seminterrato, corrispondente all'appartamento pignorato, delimitato con segnaletica orizzontale in vernice bianca recante il n. 3, non è accessibile direttamente dal vano scala comune. Le superfici delle pareti interne sono rivestite ad intonaco tinteggiato, la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta di accesso basculante, non automatizzata, è in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

Si segnala che per tali posti auto, corrispondenti agli appartamenti facenti parte del maggior fabbricato condominiale con accesso da via Vittorio De Sica n° 4, le ricerche presso l'Amm.re p.t. Valentina IACOVACCI, con studio in via Colle Lungo III, Strada 4 – 00039 Zagarolo (RM), iscritta all'A.N.AMM.I. con il n° M543, non hanno permesso di svelare l'esistenza di verbali di assegnazione e/o citazioni nel regolamento di condominio. Per i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 ed in specie sui locali garage condominiali, si rimanda all'art. 3 del suddetto atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Trani di Zagarolo (RM), in data 31.5.2011, rep. n. 7156, racc. n. 4408.

#### FATTORI POSIZIONALI

Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ...	Periferica
Tipologia prevalente	Abitazioni
Servizi Pubblici Poste, autobus, ...	Lontani (> 1000 m)
Attività Commerciali, centro acquisti ...	Vicini (< 300 m)
Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi naturali, ...	Vicini (< 300 m)
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici ...	Vicini (< 300 m)



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante	Calcestruzzo armato
Muratura di tamponatura esterna	Elementi di laterizio
Pavimentazione interna	Monocottura o similare
Tramezzature interne	Elementi forati di laterizio con rivestimento ad intonaco tinteggiato
Infissi esterni	Legno e vetrocamera, avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso del tipo blindato
Infissi interni	Legno
Apparecchi sanitari	Vetro china
Rubinerie	Alluminio cromato
Impianto elettrico	Si
Impianto di riscaldamento	Si (autonomo)
Elementi radianti	Si
Camino	No
Caldaia	Si (non funzionante)
Impianto CIT	Si
Impianto TEL.	Si
Impianto TV	Si
Impianto di Condizionamento	Si (ambiente soggiorno)
Impianto GAS metano	Si

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE NORMALI

Pavimenti	La pavimentazione, non sconnessa e/o lesionata nei suoi elementi costitutivi, è presente in tutti gli ambienti
Pareti e soffitti	L'intonaco dei soffitti e delle pareti non è caratterizzato da quadri fessurativi, soluzioni di continuità e/o macchie di umidità da acqua condotta.
Infissi	Gli infissi di chiusura corrispondenti alle aperture esterne, compreso il portoncino d'ingresso, non presentano evidenti difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici.

#### CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### Identificazione dei beni

Con riferimento al bene pignorato, è stato possibile trarre dal sito websit, portale di Cartografia della Città metropolitana di Roma Capitale, una sovrapposizione delle foto satellitari con il foglio catastale n. 53 del Comune di Zagarolo (RM) che si allega alla presente relazione.

- 2) *L'esperto verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione, ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

#### Stato della detenzione dell'immobile alla data del sopralluogo

Alla data del sopralluogo svolto in data 3.5.2018, il bene pignorato era occupato dall'esecutata

- 3) *L'esperto verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

- **Non** sussistono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;



- **Non** sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
  - **Non** sussistono oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali.
  - **Non** sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene.
  - **Non** sussistono vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene.
- 4) *L'esperto verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.*

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- Iscrizioni;
- Trascrizioni.

- 5) *L'esperto verifichi la conformità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

**Verifica della conformità edilizia e urbanistica**

Con riferimento al fabbricato di edilizia economica popolare di cui fa parte il bene pignorato, le ricerche svolte presso il Servizio di Edilizia Privata del locale comune permettevano di verificare il rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **C.E. n° 21 del 16.5.1985** per la costruzione di una Palazzina “B1” di n. 16 alloggi, in zona C1-Z, 167, località Colle Barco;
- **Autorizzazione Edilizia in data 3.3.1987** per l'esecuzione di lavori interni di **variante in corso d'opera alla C.E n° 21/1985** per la costruzione di una Palazzina “B1” di n. 16 alloggi, in zona C1-Z, 167, località Colle Barco;
- **Attestato di ultimazione dei lavori in data 14.3.1987** dell'intervento edilizio autorizzato con C.E. n° 21 del 16.5.1985 per la costruzione di una Palazzina “B1” di n. 16 alloggi, in zona C1-Z, 167, località Colle Barco;
- **Verbale di consegna in data 26.7.1989** della Palazzina “B1” di n. 16 alloggi, in zona C1-Z, 167, località Colle Barco.

Le ricognizioni sui luoghi, volte a confrontare lo stato di fatto con gli elaborati depositati negli archivi comunali, permettevano di rilevare la conformità edilizia e urbanistica del bene in esecuzione.

**Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Come si evince dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Trani di Zagarolo (RM), in data 31.5.2011, rep. n. 7156, racc. n. 4408, registrato all'agenzia delle Entrate di Palestrina (RM) il 6.6.2011, al n. 1560, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma – Servizio Pubblicità



Immobiliare di Roma 2, in data 7.6.2011, ai nn. 19216 reg. part. e 30728 reg. gen., per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 30.3.1988 prot. n° 2932 n° 12. Tuttavia, l'estensione delle ricerche presso il Servizio di Edilizia Privata del locale comune, non hanno permesso di acquisire tale documento.

### **Verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto**

Le ricognizioni sui luoghi, permettevano di verificare la corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto.

- 6) *L'esperto, in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6, legge 28.2.85 n. 47 ovvero 46 comma 5, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Con riferimento al bene pignorato, **non sussistono opere abusive.**

- 7) *L'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Dall'esame dei contratti di compravendita e delle visure storiche per immobile, come da situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico – Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali Comune di Monterotondo (RM), alla data del 15.10.2018, non emerge che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

- 8) *L'esperto indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie, già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

In seguito alle richieste inoltrate a mezzo e-mail in data 17.10.2018 e 18.10.2018 all'Amm.re p.t. Valentina IACOVACCI, con studio in via Colle Lungo III, Strada 4 – 00039 Zagarolo (RM), iscritta all'A.N.AMM.I. con il n° M543, nelle quali si richiedeva, con riferimento al bene pignorato, dell'esistenza di oneri condominiali non pagati secondo i riparti di spese ordinarie e/o straordinarie per l'anno in corso e quello precedente, compreso quella di delibere assembleari per l'esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato; il medesimo Amm.re p.t., segnalava a mezzo e-mail in data 18.10.2018 che:

[REDACTED]  
di Zagarolo (RM): fg. 53, p.lla 761, sub. 4, contraddistinto con l'interno n. 3, sito in Comune di Zagarolo (RM) alla via Vittorio De Sica, 4, risultava dover sanare le seguenti rate condominiali:



<b>Oneri condominiali non pagati</b>		
Conguaglio al 30.5.2018		Euro 216,69
Rate ordinarie 2018-2019	1° Rata - scaduta in data 01.06.2018	Euro 51,50
	2° Rata - scaduta in data 01.08.2018	Euro 51,50
	3° Rata - scaduta in data 01.10.2018	Euro 51,50
Rata straordinaria perizia tecnica	Unica - scaduta in data 30.09.2018	Euro 39,00
Totale		<b>Euro 410,19</b>

- Pur non esistendo, attualmente, delibere assembleari per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del fabbricato, l'assemblea condominiale in data 30.9.2018 deliberava di conferire a tecnico abilitato, l'incarico della redazione di una relazione sui fenomeni infiltrativi a carico degli ultimi piani e gli avvallamenti dei piani terra;

- Detta relazione è in corso di redazione;

- E in essere un contenzioso con il precedente Amm.re p.t., ricorso per decreto ingiuntivo per riconoscimento oneri, opposto dal condomino ed in via di definizione con udienza per le conclusioni fissata nel mese di maggio 2019.

Per quanto sopra esposto, è possibile indicare i costi di gestione annua nella complessiva somma di Euro 309,00.

Si segnala che tali informazioni, per quanto indicative dei debiti condominiali insoluti, non hanno alcuna rilevanza in capo all'aggiudicatario dei beni. Come precisato dall'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potranno essere con buona probabilità differenti da quelli sopra indicati

- 9) *L'esperto proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, indichi specificatamente eventuali spese per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; oltre al prezzo così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi.*

### **Criteri di misurazione**

La misurazione del bene oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da rilievi metrici diretti compiuti durante i sopralluoghi svolti presso il compendio immobiliare pignorato. La restituzione grafica e i calcoli sono stati eseguiti operando mediante programma cad vettoriale.



Per il calcolo delle superfici commerciali si è fatto riferimento alle seguenti normative: norma UNI 10750 – 2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

### **Superficie commerciale**

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### **a) vani principali e accessori diretti**

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, si considerano fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

#### **b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

#### **c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.



## **Superficie omogeneizzata**

*a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

## **Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

## **Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:**

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

## **b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## **Misurazione superficie utile**

Nel mercato immobiliare la superficie utile è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

## **Superficie commerciale dei beni pignorati**

Il compendio pignorato è costituito da un unico lotto.



### Lotto unico da porre in vendita

Con riferimento all' appartamento con annessa cantina di pertinenza e giardino a livello, distinto con il numero interno 3 (tre), posto al piano terra del maggior fabbricato di edilizia economico e popolare, denominato "B1", in Comune di Zagarolo (RM), località Colle Barco, via Vittorio De Sica, 4 (in catasto ancora Colle Barco), composto di: soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, corridoio, portico e corte di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del comune di Zagarolo (RM): fg 53, p.lla 761, sub. 4, compresi tutti i diritti condominiali proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in specie sui locali garage condominiali posti al piano seminterrato censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM) al fg. 53, p.lla 761, sub 19 e sub 20, di cui al posto auto delimitato con segnaletica orizzontale in vernice bianca recante il n. 3, posto nel garage condominiale distinto con il sub. 20; è possibile indicare una superficie commerciale complessiva, arrotondata per difetto o per eccesso al mq a seconda che la frazione sia superiore oppure inferiore al mezzo mq, pari a circa **91,00 mq**. Nella tabella che segue, sono riportati nel dettaglio i dati che si riferiscono alle diverse tipologie di superfici.

Superficie utile calpestabile	62,00 mq
Superficie non residenziale	118,00 mq
Superficie commerciale	91,00 mq

P	Destinazione	Sup. Utile calpestabile (arr.ta al mq)	Sup. non residenziale (arr.ta al mq)	Sup. Lorda (arr.ta al mq)	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale (arr.ta al mq)
SI	Cantina	-	5,00	5,00	25%	1,00
	Posto auto	-	13,00	13,00	25%	3,00
T	Pranzo sogg.no	19,00	-	22,00	100%	22,00
	Corridoio	6,00	-	7,00	100%	7,00
	Bagno	2,00	-	3,00	100%	3,00
	Bagno	4,00	-	5,00	100%	5,00
	Cucina	7,00	-	9,00	100%	9,00
	Letto	10,00	-	11,00	100%	11,00
	Letto	14,00	-	18,00	100%	18,00
	Portico	-	10,00	-	30%	3,00
	Giardino	-	90,00	-	10%	9,00
		<b>Sommano</b>	<b>62,00</b>	<b>118,00</b>	<b>93,00</b>	

### Scopo della stima

L'obiettivo della presente stima è quello di determinare il più probabile attuale valore di mercato (ottobre 2018) del compendio pignorato. A tale valore, si perviene attraverso l'apprezzamento della domanda e dell'offerta del bene in valutazione. E' necessario mettere insieme una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e, per mezzo di adeguate comparazioni arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Il CTU, ha inteso far riferimento alla seguente definizione di valore di mercato:

*"il valore di mercato, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una*



*transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere decisioni con uguale capacità, senza alcuna costrizione e senza che uno dei due contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari tali da vendere o acquistare il bene a valori definibili come fuori mercato.”*

### **Procedimento basato sul valore medio: metodo moltiplicativo**

Il procedimento di stima adottato, basato sul valore medio degli immobili, è una variante largamente impiegata del metodo di stima formalizzata dall'autore Carlo Forte, che parte dal valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente K che sintetizza tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche dell'immobile.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a:  $K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_{pui})$ .

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

### **Determinazione del valore medio di mercato delle porzioni immobiliari ad uso abitativo**

Per determinare il valore medio di mercato ( $V_m$ ) delle unità abitative, si è tenuto conto dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel Comune di Monterotondo (RM), relativamente al 1° semestre 2018, e dei dati emergenti dall'indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona relativi a beni simili a quelli da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di manutenzione e dotati dei normali impianti tecnologici. A giudizio del CTU, è possibile indicare un valore medio unitario pari a **1.600,00 €/mq commerciali**.

### **Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione applicati al valore medio unitario**

I coefficienti principali e supplementari, elencati di seguito, sono stati tratti dall'*Appendice per le stime* pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 781- 2006.

I coefficienti di differenziazione, sono numeri moltiplicatori che permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti *possono essere applicati* indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale



dell'immobile oggetto di stima), sia *alla superficie reale*, che sarà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, *moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati*, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima ("Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pag. 2285).

I coefficienti di differenziazione applicati, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP. circ. n. 1248 del 1966 e n. 2945 del 1993) e anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogata): quindi *rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media*. In altre parole, i coefficienti di differenziazione, servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione secondo la destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni cucine bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore da determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili.

Le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dell'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta, andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti che si riferiscono all'unità principale.

<b>Caratteristiche posizionali estrinseche (posizionali) – Kpe1</b>		
<b>Caratteristica</b>	<b>Distanza</b>	<b>Coefficiente</b>
<b>Centralità</b> Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	<b>1.00</b>
	Oltre i mt 3000	0,95
<b>Vicinanza</b> Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1.00
	Oltre i mt 500	0,97



<b>Caratteristiche posizionali estrinseche (funzionali) – Kpe2</b>			
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
Scuole infanzie ed elementari	1.05	<b>1.00</b>	
Giardini	<b>1.08</b>	0.95	
Linee di autobus	<b>1.05</b>	0.90	
Stazione ferroviaria	1.05	<b>1.00</b>	
Metropolitana	1.05	<b>1.00</b>	
Musei	1.03	<b>1.00</b>	
Uffici pubblici	1.03	<b>1.00</b>	
Posto polizia	<b>1.03</b>	1.00	
Negozi e supermercati	1.05	<b>1.00</b>	
Impianti sportivi	1.03	<b>1.00</b>	
Cinema e teatri	1.03	<b>1.00</b>	
<i>Negativa</i>			
Cimiteri	0.90	<b>1.00</b>	
Binari ferroviari	0.92	<b>1.00</b>	
Strade a scorrimento veloce	0.85	<b>1.00</b>	
Aeroporti	0.90	<b>1.00</b>	
Ospedali	1.00	<b>0.95</b>	
Carceri	0.92	<b>1.00</b>	
Discoteche	0.95	<b>1.00</b>	
Stadio	0.90	<b>1.00</b>	
Industrie	0.85	<b>1.00</b>	
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche (posizionali) – Kpi</b>			
<i>Di visuale</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
Elemento naturale predominante	1.10	<b>1.00</b>	
Panoramicità generale	1.15	<b>1.00</b>	
Elemento artificiale predominante	1.00	<b>0.97</b>	
<i>Di fruizione diretta</i>			
Parco o verde fruibile nella zona	1.05	<b>1.00</b>	
Scorci caratteristici ambientali	1.20	<b>1.00</b>	
<b>Caratteristiche intrinseche (funzionali dell'edificio) – Kie1</b>			
<i>Impianto</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
Elettrico	<b>1.00</b>	0.90	
Idraulico	<b>1.00</b>	0.93	
Gas	<b>1.00</b>	0.98	
Riscaldamento centralizzato	1.00	<b>0.97</b>	
Telefonico	<b>1.02</b>	1.00	
Citofonico	<b>1.02</b>	0.98	
Condizionamento	1.08	<b>1.00</b>	
Ascensore edificio sotto i tre piani	1.03	0.99	
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	<b>1.05</b>	0.97	
Giardino privato	<b>1.07</b>	1.00	
<b>Caratteristiche intrinseche (estetiche dell'edificio) – Kie2</b>			
	<i>Mediocre</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Pregevole</i>
Facciata	0.95	<b>1.00</b>	1.02
Atrio condominiale	0.98	<b>1.02</b>	1.03
Scala edificio	0.98	<b>1.02</b>	1.03
Accessi alle uu.ii	0.98	<b>1.01</b>	1.02
Portone d'ingresso	0.98	<b>1.01</b>	1.02



### Caratteristiche intrinseche (sociali dell'edificio) – Kie3

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1.05	<b>1.00</b>
Portone d'ingresso sempre chiuso	<b>1.00</b>	0.98
Telecamere a circuito chiuso	1.05	<b>1.00</b>
Video citofono	1.04	<b>1.00</b>

### Caratteristiche intrinseche (stato di conservazione dell'edificio) – Kie4

#### Coefficienti di età, qualità e stato

Moltiplicatori del valore di quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato			
	Ottimo	Buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo mai utilizzato</i>				
Lusso	1.10	-	-	-
Signorile	1.05	-	-	-
Medio	1.00	-	-	-
Popolare	0.90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)</i>				
Lusso	0.95	0.90	0.85	-
Signorile	0.90	0.85	0.80	-
Medio	0.85	0.80	0.75	-
Popolare	0.80	0.75	0.70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 - 20 anni</i>				
Lusso	0.90	0.85	0.80	-
Signorile	0.85	0.80	0.75	-
Medio	0.80	0.75	0.70	-
Popolare	0.75	0.70	0.65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 - 40 anni</i>				
Lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
Signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
Medio	0.75	0.70	0.65	0.55
Popolare	0.70	<b>0.65</b>	0.60	0.50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41 - 60 anni</i>				
Lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
Signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
Medio	0.70	0.65	0.60	0.50
Popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Oltre i 60 anni</i>				
Lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
Signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
Medio	0.65	0.60	0.55	0.45
Popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
Ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35
<b>Legenda</b>				
Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molto ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi			



	servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrica del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo.
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi

#### Caratteristiche intrinseche (stato di conservazione dell'unità immobiliare) – Kiui1

	<i>Insufficiente</i>	<i>Normale</i>	<i>Buona</i>	<i>Ottima</i>
Illuminazione	0.90	<b>1.00</b>	1.10	1.15
Ventilazione	0.92	<b>1.00</b>	1.07	1.13
Insolazione	0.95	<b>1.00</b>	1.05	1.10
Dimensione ambienti	0.95	<b>1.00</b>	1.05	1.10
<i>Disposizione ambienti</i>	0.92	<b>1.00</b>	1.07	1.08
Zone morte	0.97	<b>1.00</b>	1.03	1.06
Ambienti di deposito	0.97	<b>1.00</b>	1.03	1.06
Qualità dei servizi	0.95	<b>1.00</b>	1.05	1.10
Qualità della cucina	0.92	<b>1.00</b>	1.07	1.17

#### Caratteristiche intrinseche (varianti posizionali dell'unità immobiliare) – Kiui2

<i>Affaccio</i>	<i>Prevalente zona giorno</i>		
	Strada principale		1.10
	Giardino interno area condominiale	<b>1.05</b>	
	Corte interna	0.95	
	Panorama	1.10	
	<i>Prevalente zona notte</i>		
	Strada principale	0.90	
	Giardino interno area condominiale	<b>1.05</b>	
	Corte interna	1.00	
	Panorama	1.10	

#### Coefficiente di livello del piano

<i>Edifici con ascensore</i>	
Piano terreno e rialzato	<b>0.90</b>
Primo piano	0.94
Secondo piano	0.96
Terzo piano	0.96
Piani superiori	1.00
Ultimo piano	1.05
<i>Edifici senza ascensore</i>	
Piano terreno e rialzato	0.97
Primo piano	1.00
Secondo piano	0.90
Terzo piano	0.80
Quarto piano	0.70
Quinto piano	0.55
Sesto piano	0.40

Nota: la differenza di stima fra un piano e l'altro non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali



<b>Caratteristiche intrinseche (varianti dimensionali dell'unità immobiliare) – K<sub>iu3</sub></b>			
sotto i mq 40 netti		1.25	
Tra i mq 41 e mq 60 netti		1.20	
Tra i mq 61 e mq 80 netti		<b>1.10</b>	
Tra i mq 81 e mq 100 netti		1.00	
Tra i mq 101 e mq 120 netti		0.97	
Tra i mq 121 e mq 150 netti		0.95	
Tra i mq 151 e mq 180 netti		0.85	
Oltre i mq 180 netti		0.80	
<b>Caratteristiche produttive (stato di occupazione dell'unità immobiliare) – K<sub>pui</sub></b>			
Unità imm.re libera		1.00	
Unità immo.re occupata dall'esecutato debitore		<b>0.99</b>	
Unità imm.re locata con contratto di fitto a canone libero		0.97	
Unità imm.re locata con contratto di fitto stagionale		0.95	
<b>Lotto unico</b>			
<b>Appartamento al piano terra con annessa cantina di pertinenza e giardino a livello in comune di Zagarolo (RM)</b>			
Via Vittorio De Sica n° 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM) fg 53, p.lla 761, sub. 4			
<b>Superficie commerciale</b>			<b>91,00 mq</b>
<b>Valore medio unitario (€/mq comm.)</b>			<b>1.600,00 €/mq</b>
<i>Caratteristiche</i>			
Posizionali	K <sub>ppe</sub>	K <sub>ppe</sub> = K <sub>ppe1</sub> x K <sub>ppe2</sub>	<b>1,1</b>
Estrinseche			
Posizionali	K <sub>pi</sub>		<b>0,97</b>
Intrinseche			
Intrinseche	K <sub>i</sub> = K <sub>ie</sub> x K <sub>iu1</sub>	K <sub>ie</sub> = K <sub>ie1</sub> x K <sub>ie2</sub> x K <sub>ie3</sub> x K <sub>ie4</sub> K <sub>iu1</sub> = K <sub>iu11</sub> x K <sub>iu12</sub> x K <sub>iu13</sub>	<b>0,77</b> <b>1,08</b>
Produttive	K <sub>pui</sub>		<b>0,99</b>
<b>Coefficiente sintetico</b>		<b>Prodotto K</b>	<b>0,88</b>
<b>Valore unitario ponderato</b>		<b>V = V medio x K</b> <b>V = in cifra arrotondata</b>	<b>1.408,00 €/mq</b> <b>1.400,00 €/mq</b>

### Stima del bene in esecuzione

Per l'appartamento con annessa cantina di pertinenza e giardino a livello, distinto con il numero interno 3 (tre), posto al piano terra del maggior fabbricato di edilizia economico e popolare, denominato "B1", sito in Comune di Zagarolo (RM), località Colle Barco, via Vittorio De Sica, 4 (in catasto ancora Colle Barco), composto di: soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, corridoio, portico e corte di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del comune di Zagarolo (RM): fg 53, p.lla 761, sub. 4, ivi compresi tutti i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del c.c. ed in specie sui locali garages condominiali posti al piano seminterrato censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM) al fg. 53, p.lla 761, sub 19 e sub 20, di cui al posto auto contrassegnato con il n° 3, è congruo e prudentiale indicare il più probabile valore commerciale, stimato a corpo e non a misura, nella complessiva somma determinata in proseguo.

$$V = V_{mp} \times S_c$$



Dove:

Vmp (valore medio ponderato) = €/mq 1.400,00

Sc (superficie commerciale) = 91,00 mq

V (valore commerciale) = €/mq 1.400,00 x 91,00 mq = € 127.400,00

**V = € 127.400,00 (Euro centoventisettemilaquattrocento/00)**

### Adeguamenti e correzioni di stima

<b>Stima del bene</b>	<b>€ 127.400,00</b>
A detrarre 10% su 127.400,00 quale riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi	€ 12.740,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 114.660,00</b>
<b>Totale in cifra arrotondata</b>	<b>€ 114.700,00</b>

**VALORE A BASE D'ASTA € 114.700,00 (Euro centoquattordicimilasettecento/00)**

### Descrizione giuridica e commerciale del lotto da porre in vendita

Appartamento con annessa cantina di pertinenza e giardino a livello, distinto con il numero interno 3 (tre), posto al piano terra del maggior fabbricato di edilizia economico e popolare, denominato "B1", in Comune di Zagarolo (RM), località Colle Barco, via Vittorio De Sica, 4 (in catasto ancora Colle Barco), composto di: soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, corridoio, portico e corte di pertinenza interamente recintata, in parte pavimentata ed in parte a giardino, censito al Catasto Fabbricati del comune di Zagarolo (RM): fg 53, p.lla 761, sub. 4, compresi tutti i diritti condominiali proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in specie sui locali garage condominiali posti al piano seminterrato censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM) al fg. 53, p.lla 761, sub 19 e sub 20, di cui al posto auto delimitato con segnaletica orizzontale in vernice bianca recante il n. 3, posto nel garage condominiale distinto con il sub. 20.

Valore a base d'asta € 114.700,00 (Euro centoquattordicimilasettecento/00)

### Elenco allegati

- 1 Agenzia del Territorio – Elenco delle formalità ordinato per data;
- 2 Agenzia delle Entrate – quotazioni immobiliari 1° semestre 2018;
- 3 Attestato di ultimazione lavori in data 14.3.1987;
- 4 Atto di compravendita ultraventennale in data 9.4.1988;
- 5 Atto di compravendita in data 31.5.2011;



- 6 Autorizzazione edilizia variante in corso d'opera in data 3.3.1987;
- 7 Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio;
- 8 Nota e-mail da part edell'Amm.re p.t. in data 18.10.2018;
- 9 Pianta appartamento;
- 10 Planimetria catastale fg. 53, p.lla 761, sub. 4;
- 11 Planimetria catastale fg. 53, p.lla 761, sub. 20;
- 12 Richiesta autorizzazione di variante in data 27.1.1987;
- 13 Rilievo fotografico in data 3.5.2018;
- 14 Schema riassuntivo di perizia;
- 15 Sovrapposizione foto SAT foglio catastale;
- 16 Stralcio progetto variante in corso d'opera in data 26.1.1987;
- 17 Verbale di consegna Palazzina in data 26.7.1987;
- 18 Visura storica per immobile fg. 53, p.lla 761, sub. 4 (appartamento);
- 19 Visura storica per immobile fg. 53, p.lla 761, sub. 19 (garage condominiale);
- 20 Visura storica per immobile fg. 53, p.lla 761, sub. 20 (garage condominiale).

Nella fiducia di aver assolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il C.T.U. si dichiara a disposizione per ogni eventuale nuovo chiarimento fosse necessario.

Tivoli, 25.10.2018

Con osservanza

il C.T.U.  
Arch. Antonio Benigni

