



TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2023 del R.G.E.



promossa da



contro



1 di 13



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.548,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Vicolo delle Carceri n.2 (in catasto Piazza Guglielmo Marconi n.2), piano 3

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano, con la seguente distribuzione interna:

- piano secondo: ingresso con scale
  - piano terzo: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno
- L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Zagarolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Vicolo delle Carceri n.2 (in catasto Piazza Guglielmo Marconi n.2), piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Alla data dell'atto la sig.ra \_\_\_\_\_ era nubile.

**CONFINI**

Piazza Guglielmo Marconi, Via Antonio Fabrini, Vicolo delle Carceri, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,20 mq	71,72 mq	1	71,72 mq	2,40 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le metrature riportate sono state misurate con difficoltà a causa dell'affollamento di arredi sulle pareti.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Vedere visura storica allegata.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	430	8		A2	1	3 vani		193,67 €	P3	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente la planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in uno stato di conservazione medio.

#### PARTI COMUNI

Anche in assenza di condominio costituito, l'immobile fa parte di un fabbricato composto da complessivi 5 appartamenti, con parti comuni quali vano scala e strutture comuni (copertura, muri perimetrali etc.)

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche costruttiva dell' immobile sono le seguenti:

- struttura: muratura portante, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in pietra;
  - infissi: portoncino di ingresso in legno non blindato, porte interne in legno, finestre in legno con scuri in legno;
  - pareti: intonacate e tinteggiate;
  - pavimenti: cotto.
  - impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo non funzionante con caldaia a gas e radiatori in alluminio;
- Lo stato di conservazione dell'immobile e' medio.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 09/03/1983		Claudio Cerini	09/03/1983	34779	7115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/03/1983	7661	6407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	28/03/1983	14426	1A

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto e' stato successivamente rettificato, per particella errata da 438 a 430, con atto a rogito Notaio Maria Teresa Dalsasso in data 20/10/2023, rep.8827 trascritto in 23/10/2023 al n.41023 di formalità.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 18/09/2023  
Reg. gen. 50641 - Reg. part. 36008  
Quota: 1\1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche effettuate presso gli uffici comunali non hanno dato esito; non sono stati reperiti titoli edilizi o altra documentazione riguardante l'immobile.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' sicuramente necessario redigere la planimetria catastale dell'immobile ed effettuare il relativo deposito; la spesa per tale attività e' stimabile in complessivi €. 1.000.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Vicolo delle Carceri n.2 (in catasto Piazza Guglielmo Marconi n.2), piano 3  
Appartamento posto al terzo piano, con la seguente distribuzione interna: - piano secondo: ingresso con scale - piano terzo: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Zagarolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 430, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 71.720,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da € /mq. 800,00 a € /mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €./mq. 1.000,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 71,72

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Zagarolo, Vicolo delle carceri n.2, piano terzo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 71,72 x € /mq.1.000,00 = € . 71.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Vicolo delle Carceri n.2 (in catasto Piazza Guglielmo Marconi n.2), piano 3	71,72 mq	1.000,00 €/mq	€ 71.720,00	100,00%	€ 71.720,00
Valore di stima:					€ 71.720,00

Valore di stima: € 71.720,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 63.548,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla presente procedura è stata riunita la procedura 247/2024

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

Tivoli, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tarei Luigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale





- ✓ Altri allegati - Documentaizione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune di Zagarolo
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti



---

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

---

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Vicolo delle Carceri n.2 (in catasto Piazza Guglielmo Marconi n.2), piano 3  
Appartamento posto al terzo piano, con la seguente distribuzione interna: - piano secondo: ingresso con scale - piano terzo: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Zagarolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 430, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 63.548,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.548,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Zagarolo (RM) - Vicolo delle Carceri n.2 (in catasto Piazza Guglielmo Marconi n.2), piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 430, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	71,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in uno stato di conservazione medio.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al terzo piano, con la seguente distribuzione interna: - piano secondo: ingresso con scale - piano terzo: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Zagarolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

*Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/09/2023

Reg. gen. 50641 - Reg. part. 36008

Quota: 1\1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

