

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papi Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2023 del R.G.E.

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA MANDATARIA DI CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO

Codice fiscale: 00063960553

Partita IVA: 00063960553

VIA CAVOUR, 49

MONTEROTONDO (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T6	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T6	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T7	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T7	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T8	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T9	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	10

Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	16



Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.636,50	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	24



All'udienza del 01/03/2024, il sottoscritto Arch. Papi Alessia, con studio in Piazza Stazione Ff.Ss. 30 - 00039 - Zagarolo (RM), email alessia.papi@gmail.com, PEC a.papi@pec.archrm.it, Tel. 3470416443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e il portone di ingresso. (vedasi allegati n. 1-2)

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e la rampa di ingresso al box (vedasi allegato n. 1 e n. 3).

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) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita notaio Giorgio Giorgi in data 29/05/2002 repertorio n. 81670 raccolta n. 15716, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2 il 06/06/2002 ai nn. 23697 registro generale e 16521 del registro particolare, per acquisto fatto (vedasi allegato n.4).All'atto dell'acquisto l'esecutata era nubile. In data odierna l'esecutato è separata (verbale di separazione consensuale trascritto a Roma il 13/03/2014 Rep.).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

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

-



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

- (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita notaio Giorgio Giorgi in data 29/05/2002 repertorio n. 81670 raccolta n. 15716, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2 il 06/06/2002 ai nn. 23697 registro generale e 16521 del registro particolare, per acquisto fatto (vedasi allegato n.4).All'atto dell'acquisto l'esecutata era nubile.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il bene staggito confina a nord-est con vano scala, a sud est con sub 8 (interno n.2), sud-ovest con affaccio su corte esterna (vedasi allegato n. 5)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Il bene staggito confina a nord con rampa di accesso ad est con sub 6 e 51, a sud con intercapedine sub 6 ad ovest con affaccio su corte esterna e sub 39 8vedasi allegato n. 5).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,43 mq	64,87 mq	1,00	64,87 mq	2,75 m	terra
Balcone scoperto	17,27 mq	17,27 mq	0,25	4,32 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				69,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 6 (rilievo CTU)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,60 m	S2
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Anche se il bene è identificato con il subalterno a esso dedicato e potrebbe essere compravenduto separatamente dall'appartamento, il CTU esclude detta ipotesi in quanto detto box è da considerarsi pertinenziale dell'abitazione e rientrante nel fabbisogno degli standards urbanistici per parcheggi privati (Legge Tognoli), cosiccome calcolato all'interno della progettazione dei due fabbricati A e B. Vedasi allegato n. 6 per visionare quanto rilevato dal CTU in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2000 al 02/04/2002		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 988 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1868 Reddito dominicale € 1.206,00 Reddito agrario € 579,00
Dal 02/04/2002 al 03/09/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1306 Categoria EU Superficie catastale 1438 mq

Il CTU nella presente sezione focalizza l'attenzione sulla cronistoria catastale riferita al ventennio, in quanto il terreno edificabile su cui sono stati edificati i due edifici residenziali era costituito dalle seguenti particelle 499-500-986-987-988 del foglio 53, successivamente frazionate.

Dalla soppressione della particella 988 con frazionamento/tipo mappale del 02/04/2002 n. 232590, viene generata l'attuale particella 1306 (ora ente urbano). Vedasi allegato n. 7

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2000 al 02/04/2002		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 988

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1868 Reddito dominicale € 1.206,00 Reddito agrario € 579,00
Dal 02/04/2002 al 03/09/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1306 Categoria EU Superficie catastale 1438 mq

Il CTU nella presente sezione focalizza l'attenzione sulla cronistoria catastale riferita al ventennio, in quanto il terreno edificabile su cui sono stati edificati i due edifici residenziali era costituito dalle seguenti particelle 499-500-986-987-988 del foglio 53, successivamente frazionate.

Dalla soppressione della particella 988 con frazionamento/tipo mappale del 02/04/2002 n. 232590, viene generata l'attuale particella 1306 (ora ente urbano).Vedasi allegato n. 7.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1306	7		A2	2	4,5	69 mq	348,61 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1306	49		C6	4		17 mq	38,63 €	S2	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene facente parte del lotto unico è sito all'interno del fabbricato B.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il bene si colloca all'interno dell'edificio A.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Il bene si colloca all'interno dell'edificio B.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da osservare

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Nulla da osservare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il bene versa in uno stato conservativo normale, non si riscontrano anomalie ad eccezione di formazioni di condensa all'interno del bagno, probabilmente per una cattiva ventilazione degli ambienti (vedasi allegato n. 8).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Il bene versa in uno stato conservativo normale, non si riscontrano anomalie (vedasi allegato n.8).

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Le parti comuni al bene staggito riguardano androne di ingresso e scale/ascensore e corte esterna (vedasi allegato n. 5)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Le parti comuni al bene staggito riguardano corte esterna e rampa di accesso (vedasi allegato n. 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da osservare

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Nulla da osservare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il bene staggito ha esposizione prevalente a sud-ovest. La struttura è in cemento armato con tamponature esterne a cassetta e infissi in legno a doppio vetro. E' completo di tutte le finiture sia interne che esterne comprensivo degli impianti (elettrico, termoidrico). L'accessibilità al bene avviene tramite ascensore interno all'edificio.

L'appartamento è costituito da cucina separata con un piccolo soggiorno, un bagno e due camere con balcone esterno.

Riscaldamento autonomo. Il bene ha inoltre un posto auto coperto (box) censito con altro subalterno che verrà descritto nell'apposita sezione dedicata. (Vedasi allegato n. 8)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Il bene staggito ha esposizione prevalente a sud-ovest. La struttura è in cemento armato e l'accessibilità al bene avviene tramite rampa di collegamento tra Via del Cinema e la quota -2 del fabbricato B (vedasi allegato n. 8).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e i due figli minori.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e i due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2002 al 03/09/2024		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Giorgi	29/05/2002	81670	15716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2002	23697	16521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2002 al 03/09/2024		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



ASTE GIUDIZIARIE®	Notaio Giorgio Giorgi	29/05/2002	81670	15716
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	06/06/2002	23697	16521
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/11/2017
Reg. gen. 53402 - Reg. part. 9440
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale Milano
Data: 28/05/2014
N° repertorio: 9221
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 28/06/2022
Reg. gen. 37102 - Reg. part. 6460
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro

Rogante: Tribunale Tivoli

Data: 28/06/2022

N° repertorio: 37102

N° raccolta: 6460

Note: Vedasi allegato n. 9 dal punto 10 a 14 della visura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023

Reg. gen. 13314 - Reg. part. 1703

Quota: 1/1

Importo: € 113.867,34

A favore di BANCA DI CREDITO COOP.PALESTRINA

Contro

Rogante: Tribunale Tivoli

Data: 04/04/2013

N° repertorio: 102

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/07/2023

Reg. gen. 41853 - Reg. part. 29672

Quota: 1/1

A favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA MANDATARIA DI CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO

Contro

Oneri di cancellazione

Vedasi allegato n. 9 dai punti n. 10 a n 14.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 16/11/2017

Reg. gen. 53402 - Reg. part. 9440

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale Milano

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 28/05/2014
N° repertorio: 9221

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 28/06/2022
Reg. gen. 37102 - Reg. part. 6460

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale Tivoli

Data: 28/06/2022

N° repertorio: 37102

N° raccolta: 6460

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023

Reg. gen. 13314 - Reg. part. 1703

Quota: 1/1

Importo: € 113.867,34

A favore di BANCA DI CREDITO COOP.PALESTRINA

Contro

Rogante: Tribunale Tivoli

Data: 04/04/2013

N° repertorio: 102

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/07/2023

Reg. gen. 41853 - Reg. part. 29672

Quota: 1/1

A favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA MANDATARIA DI CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO

Contro

Oneri di cancellazione

Vedasi allegato n. 9 dai punti n. 10 a n. 14

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'area su cui ricade il bene staggito, secondo il PRG vigente si colloca in una zona B di completamento (sottozona B1) con indice pari a 3,15 mc/mq e lotto minimo mq. 300,00. Altezza massima consentita ml. 15,00 e distanza dai fabbricati limitrofi ml. 10,00 tra pareti finestrate-Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 5.00. La destinazione edilizia per detta zona omogenea è quella residenziale e commerciale (vedasi allegato n.

10).

L'area in cui ricade il bene staggito è sottoposta a vincolo paesaggistico

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

L'area su cui ricade il bene staggito, secondo il PRG vigente si colloca in una zona B di completamento (sottozona B1) con indice pari a 3,15 mc/mq e lotto minimo mq. 300,00. Altezza massima consentita ml. 15,00 e distanza dai fabbricati limitrofi ml. 10,00 tra pareti finestrate-Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 5.00. La destinazione edilizia per detta zona omogenea è quella residenziale e commerciale (vedasi allegato n. 10)

L'area in cui ricade il bene staggito è sottoposta a vincolo paesaggistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

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

La società ha acquistato un terreno edificabile in località Colle Barco (oggi Via del Cinema) di mq. 1539 circa.

Su di esso ha realizzato, in virtù della concessione edilizia n. 6 del 23/02/2000 (allegato n. 11) e sua variante n. 5 del 12/02/2002 in allegato n.12 (riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di finestre e balconi), due fabbricati denominati A e B sugli elaborati in allegato, destinati ad abitazioni e superfici pertinenziali (box auto e posti auto). In data 26/03/2002 a firma del tecnico incaricato viene depositato fine lavori.

In data 29/04/2002 pratica n. 12/2002 prot n. 5598, per gli edifici sopradetti viene rilasciata agibilità (vedasi allegato n.13). Il bene staggito risulta conforme a quanto progettato e autorizzato.

Per quanto non espressamente menzionato si rimanda alla lettura degli elaborati in allegato.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

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

La società ha acquistato un terreno edificabile in località Colle Barco (oggi Via del Cinema) di mq. 1539 circa.

Su di esso ha realizzato, in virtù della concessione edilizia n. 6 del 23/02/2000 (allegato n.11) e sua variante n. 5 del 12/02/2002 in allegato n.12 (riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di finestre e balconi), due fabbricati denominati A e B sugli elaborati in allegato, destinati ad abitazioni e superfici pertinenziali (box auto e posti auto). In data 26/03/2002 a firma del tecnico incaricato viene depositato fine lavori.

In data 29/04/2002 pratica n. 12/2002 prot n. 5598, per gli edifici sopradetti viene rilasciata agibilità (vedasi allegato n.13). Il bene staggito risulta conforme a quanto progettato e autorizzato.

Per quanto non espressamente menzionato si rimanda alla lettura degli elaborati in allegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il CTU ha contattato l'Amministratore di condominio in carica, al fine di avere informazioni riguardanti eventuali debiti maturati dall'esecutato, nonché indicazione di eventuali spese straordinarie già deliberate e importo medio annuo delle spese condominiali.

In data odierna, ancora non ha avuto riscontri nonostante solleciti per le vie brevi.

Il Ctu si riserva nel deposito finale (se vi sarà riscontro da parte dell'Amministratore) di indicare le eventuali somme a debito e di aggiornare il valore sinora stabilito.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO B, PIANO S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il CTU ha contattato l'Amministratore di condominio in carica, al fine di avere informazioni riguardanti eventuali debiti maturati dall'esecutato, nonché indicazione di eventuali spese straordinarie già deliberate e importo medio annuo delle spese condominiali.

In data odierna, ancora non ha avuto riscontri nonostante solleciti per le vie brevi.

Il Ctu si riserva nel deposito finale (se vi sarà riscontro da parte dell'Amministratore) di indicare le eventuali somme a debito e di aggiornare il valore sinora stabilito.

ASTE GIUDIZIARIE 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) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T
Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e il portone di ingresso. (vedasi allegati n. 1-2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1306, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.785,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato, presso l'agenzia Linea casa immobiliare, CAF Immobiliare e tramite il web. Le agenzie di riferimento, hanno fornito al CTU informazioni sull'appetibilità del bene rispetto al mercato di riferimento e informazioni su prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona. Per beni similari il valore di mercato si attesta ad €/mq. 1550,00.

Per il bene staggito, i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca (zona OMI D2), per il secondo semestre del 2023, il costo al mq si attesta da un minimo di € 1150 ad un massimo di € 1700 per abitazioni civili.

Il CTU, in questa sede considera la media tra il valore minimo e massimo dell'OMI (€/mq. 1.425,00) e quello indicato dalle agenzie locali di €/mq. 1.550,00. Pertanto la media dei valori è pari ad €/mq. 1.487,50 arrotondato a €/mq. 1500,00.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2
Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e la rampa di ingresso al box (vedasi allegato n. 1 e n. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1306, Sub. 49, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.700,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato, presso l'agenzia Linea casa immobiliare, CAF Immobiliare e tramite il web.



Le agenzie di riferimento, hanno fornito al CTU informazioni sull' appetibilità del bene rispetto al mercato di riferimento e informazioni su prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

Per beni similari il valore di mercato si attesta ad €/mq. 600,00.

Per il bene staggito, i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca (zona OMI D2), per il secondo semestre del 2023, il costo al mq si attesta da un minimo di € 650 ad un massimo di € 950 per box.

Il CTU, in questa sede considera la media tra il valore minimo e massimo dell'OMI (€/mq. 800,00) e quello indicato dalle agenzie locali di €/mq. 600,00.

Pertanto la media dei valori è pari ad €/mq. 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T	69,19 mq	1.500,00 €/mq	€ 103.785,00	100,00%	€ 103.785,00
Bene N° 2 - Cantina Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2	21,00 mq	700,00 €/mq	€ 14.700,00	100,00%	€ 14.700,00
				Valore di stima:	€ 118.485,00

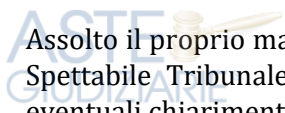
Valore di stima: € 118.485,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 106.636,50

Il valore pari al 10% individuato nel deprezzamento è riferito all'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.



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.



Zagarolo, li 26/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Papi Alessia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T
Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e il portone di ingresso. (vedasi allegati n. 1-2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1306, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade il bene staggito, secondo il PRG vigente si colloca in una zona B di completamento (sottozona B1) con indice pari a 3,15 mc/mq e lotto minimo mq. 300,00.
Altezza massima consentita ml. 15,00 e distanza dai fabbricati limitrofi ml. 10,00 tra pareti finestrate-
Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 5.00. La destinazione edilizia per detta zona omogenea è quella residenziale e commerciale (vedasi allegato n. 10). L'area in cui ricade il bene staggito è sottoposta a vincolo paesaggistico
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2
Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e la rampa di ingresso al box (vedasi allegato n. 1 e n. 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1306, Sub. 49, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade il bene staggito, secondo il PRG vigente si colloca in una zona B di completamento (sottozona B1) con indice pari a 3,15 mc/mq e lotto minimo mq. 300,00.
Altezza massima consentita ml. 15,00 e distanza dai fabbricati limitrofi ml. 10,00 tra pareti finestrate-
Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 5.00. La destinazione edilizia per detta zona omogenea è quella residenziale e commerciale (vedasi allegato n. 10) L'area in cui ricade il bene staggito è sottoposta a vincolo paesaggistico

Prezzo base d'asta: € 106.636,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.636,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1306, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	69,19 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in uno stato conservativo normale, non si riscontrano anomalie ad eccezione di formazioni di condensa all'interno del bagno, probabilmente per una cattiva ventilazione degli ambienti (vedasi allegato n. 8).		
Descrizione:	Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e il portone di ingresso. (vedasi allegati n. 1-2)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e i due figli minori.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Viale del Cinema, 20, edificio B, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1306, Sub. 49, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in uno stato conservativo normale, non si riscontrano anomalie (vedasi allegato n.8).		
Descrizione:	Il bene si colloca all'interno di un'area di completamento del PRG vigente al di sotto della quota stradale di Viale del Cinema. Non vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze e l'accessibilità al bene risulta essere poco agevole per il dislivello esistente tra la quota della strada pubblica di Viale del Cinema e la rampa di ingresso al box (vedasi allegato n. 1 e n. 3).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e i due figli minori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAGAROLO (RM) - VIALE DEL CINEMA, 20, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 16/11/2017

Reg. gen. 53402 - Reg. part. 9440

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale Milano

Data: 28/05/2014

N° repertorio: 9221

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 28/06/2022

Reg. gen. 37102 - Reg. part. 6460

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale Tivoli

Data: 28/06/2022

N° repertorio: 37102

N° raccolta: 6460

Note: Vedasi allegato n. 9 dal punto 10 a 14 della visura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023

Reg. gen. 13314 - Reg. part. 1703

Quota: 1/1

Importo: € 113.867,34

A favore di BANCA DI CREDITO COOP.PALESTRINA

Contro

Rogante: Tribunale Tivoli

Data: 04/04/2013

N° repertorio: 102

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/07/2023

Reg. gen. 41853 - Reg. part. 29672

Quota: 1/1

A favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA MANDATARIA DI CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO

Contro

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/11/2017
Reg. gen. 53402 - Reg. part. 9440
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale Milano
Data: 28/05/2014
N° repertorio: 9221
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 28/06/2022
Reg. gen. 37102 - Reg. part. 6460
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale Tivoli
Data: 28/06/2022
N° repertorio: 37102
N° raccolta: 6460
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Tivoli
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023
Reg. gen. 13314 - Reg. part. 1703
Quota: 1/1
Importo: € 113.867,34
A favore di BANCA DI CREDITO COOP.PALESTRINA
Contro
Rogante: Tribunale Tivoli
Data: 04/04/2013
N° repertorio: 102

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/07/2023
Reg. gen. 41853 - Reg. part. 29672
Quota: 1/1
A favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA MANDATARIA DI CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO
Contro