

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **404/2021**

PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Liberati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

- ESECUTATO (Debitore):

- CUSTODE

AVV. DOTT.SSA ADRIANA IASCIOTTI

ESPERTO INCARICATO

Arch. Antonio Fratini

Piazza Santa Croce, 3

00019 Tivoli (RM)

Cell. 3494343255



- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378
- Dati immobile Pignorato

IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica



- Vincoli Paesistici. idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

PREMESSO

- Che in data 29-30/08/2018 il Tribunale Ordinario di Tivoli con il decreto n. 1403/2018 RG.N. 3523/2018, notificato il 18/09/2018, ha ingiunto a _____ di pagare a _____ la somma di € 85.420,50, oltre gli interessi e le spese della procedura.
- Che in data 27/05/2021 il Tribunale Ordinario di Tivoli disponeva l'esecutorietà del decreto ingiuntivo n. 1403/2018 RG.N. 3523/2018;
- Che in data 16/08/2021 veniva notificato a _____ Atto di Precetto in ragione di complessivi € 108.112,61;

Pertanto

Visto che l'Atto di Precetto notificato alla sig.ra _____ è rimasto infruttuoso, il creditore procedente, sottoponeva ad esecuzione forzata l'immobile per la quota di proprietà di 95/100 della piena proprietà, come di seguito descritto:

immobile sito in Via del Floro n. 29, Comune di Guidonia Montecelio (RM), contraddistinto al foglio 5, particella 1349, subalterni 2 e 3.

Nel Pignoramento manca la descrizione del Garage identificato con il Sub 4, con accesso dal civico n. 27/A.

Notifica Atto di Pignoramento 18/10/2021

LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

DATI IMMOBILI PIGNORATI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	Villino A/7	Unico	Via del Floro n. 29, Guidonia Montecelio (RM)	5	1349	2-3 graffiati	Terra-primo-secondo	Consistenza vani 7, Classe 2, superficie catastale mq 120. Rendita € 921,88

BENE 1

Appartamento di civile abitazione avente accesso dal civico n. 29 di Via Floro, articolato sui piani terra, primo e sottotetto. Composto al piano terra, da vano cantina, altro vano, wc, intercapedine ed annessa corte di pertinenza esclusiva ad uso giardino. Al piano primo da ingresso, disimpegno, ripostiglio, wc, cucina, sala da pranzo, camera, balcone e ballatoio a

4

Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



livello si cui insiste un porticato. Ed il piano sottotetto composto da tre locali soffitta, wc, ripostiglio e due balconi a livello.

La Via non è del Floro come riportato sul pignoramento e sul Certificato Notarile ma VIA FLORO.

Confini:

Quanto sopra descritto confina con proprietà
accesso ai garage.

Via Floro, Via Polieno, rampa di



Estratto di mappa



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Senzio Savino Filippo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Roma N. 7710

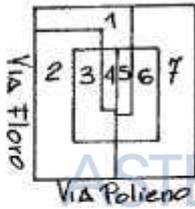
Comune di Guidonia Montecelio
 Sezione: MAR Foglio: 5 Particella: 1349
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. RM0347446 del 06/05/2004
 Tipo Mappale n. 24150 dal 12/02/2004

Scala 1 : 500

Comune di GUIDONIA
 Elaborato planimetrico
 Fg. 5 - P.IIa 1349

1:500



LEGENDA

- Sub 1: Bene comune non censibile
- Sub 2: Corte esclusiva del sub 3
- Sub 3: Appartamento ingresso pedonale Via Floro, 29
- Sub 4: Garage uso esclusivo sub 3
- Sub 5: Garage uso esclusivo sub 6
- Sub 6: Appartamento ingresso pedonale Via Polieno, 2
- Sub 7: Corte esclusiva del sub 6

IL TECNICO
 Geom. Filippo SENZIO SAVINO

Comune di GUIDONIA
 Sez. MARCO SIMONE
 Fg 5 - Part. IIa 1349

1:2000



Ultima planimetria in sei

Data 14/03/2023 - n. T388674 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di stampa: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2023 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) - < Sez. urbana MAR - Foglio 5 Particella 1349



Elaborato Planimetrico

In data 06/05/2004 l'immobile veniva accatastato nel seguente modo:

Sub 1 = bene comune non censibile

Sub 2 = corte ad uso esclusivo

Sub 3 = Villino con ingresso da Via Floro n. 29

Sub 4 = garage ad uso esclusivo

INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 23/06/2022, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.09.2022 alle ore 10.40 **(Allegato 1)**

L'accesso agli atti presso il Comune di Guidonia Montecelio veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 15 marzo 2023, protocollo n. 28250

(Allegato 2).

DATI CATASTALI

(Allegato 3)

Dati Catastali Attuali

Abitazione Via Floro n. 29, Guidonia Montecelio (RM).

Catasto Fabbricati

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	5	1349	2-3 graffati	A/7	2	7 vani	120,00 mq	€ 921,88



NOTE CATASTALI ESPERTO

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione posta al Piano Terra/Primo/secondo, censita al foglio 5, particella 1349, sub 2-3 non è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo.

RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI

(Allegato 4)

BENE 1

PERIODO	PROPRIETA'	CATASTALI
Costituzione del 06/05/2004 al 06/05/2005 Pratica n. RM0347446.	Dal 06/05/2004 al 19/07/2010 diritto di proprietà per 1/2 diritto di proprietà per 1/2	Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 Immobile identificato al foglio 5, particella 1349, sub 2 e 3. Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 7, Rendita catastale € 921,88
Dal 06/05/2005 Variazione nel Classamento Pratica N. RM0335624	Dal 06/05/2004 al 19/07/2010 diritto di proprietà per 1/2 diritto di proprietà per 1/2	Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 Immobile identificato al foglio 5, particella 1349, sub 2 e 3. Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 7, Rendita catastale € 921,88
/	Dal 19/07/2010 al 16/11/2015 diritto di proprietà per 1/1 bene personale	Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 Immobile identificato al foglio 5, particella 1349, sub 2 e 3. Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 7, Rendita catastale € 921,88



Dal 09/11/2015 Superficie di Impianto Pubblicata il 09/11/2015	Dal 16/11/2015 proprietà per 95/100 proprietà per 5/100	Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 Immobile identificato al foglio 5, particella 1349, sub 2 e 3. Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale mq 120; Rendita catastale € 921,88
--	---	--

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(Allegato 5)

Debitore: Proprietà per 95/100 con Atto di
 Compravendita del 16/11/2015 Repertorio n. 3215 Notaio Giofrè Ginevra.

DIRITTI DI COMPROPRIETA'

Diritto di Comproprietà per 5/100 con Atto di
 Compravendita del 16/11/2015 Repertorio n. 3215 Notaio Giofrè Ginevra.

CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

(Allegato 6)

Cognome:

Nome:

Risiede in Via Floro N. 29, Comune di Guidonia Montecelio (RM)

STATO DI FAMIGLIA**(Allegato 7)****All'indirizzo Via Floro N. 29**

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome:

Nome:

REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

L'immobile sito in Via Floro N. 29, risulta occupato dall'Esecutata.

TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

Alla data di trascrizione del Pignoramento la porzione immobiliare sopra descritta risulta di piena titolarità di:

- per la quota di 95/100
- per la quota di 5/100

A loro pervenuta per averla acquistata, da _____, con Atto di Compravendita Notaio Ginevra Giofrè di Roma, in data 16 novembre 2015, repertorio n. 3215/1076.

- Alla sig.ra _____ l'immobile era pervenuto per averlo realizzato su appezzamento di terreno, all'epoca censito al foglio 5, particella 844, della superficie di mq 1275-dalla medesima acquistato insieme al sig. _____ da _____ con Atto di Compravendita Notaio Dott. Franco Ventura di Roma in data 20 settembre 1988, repertorio n. 115320/14848 e per essere divenuta proprietaria

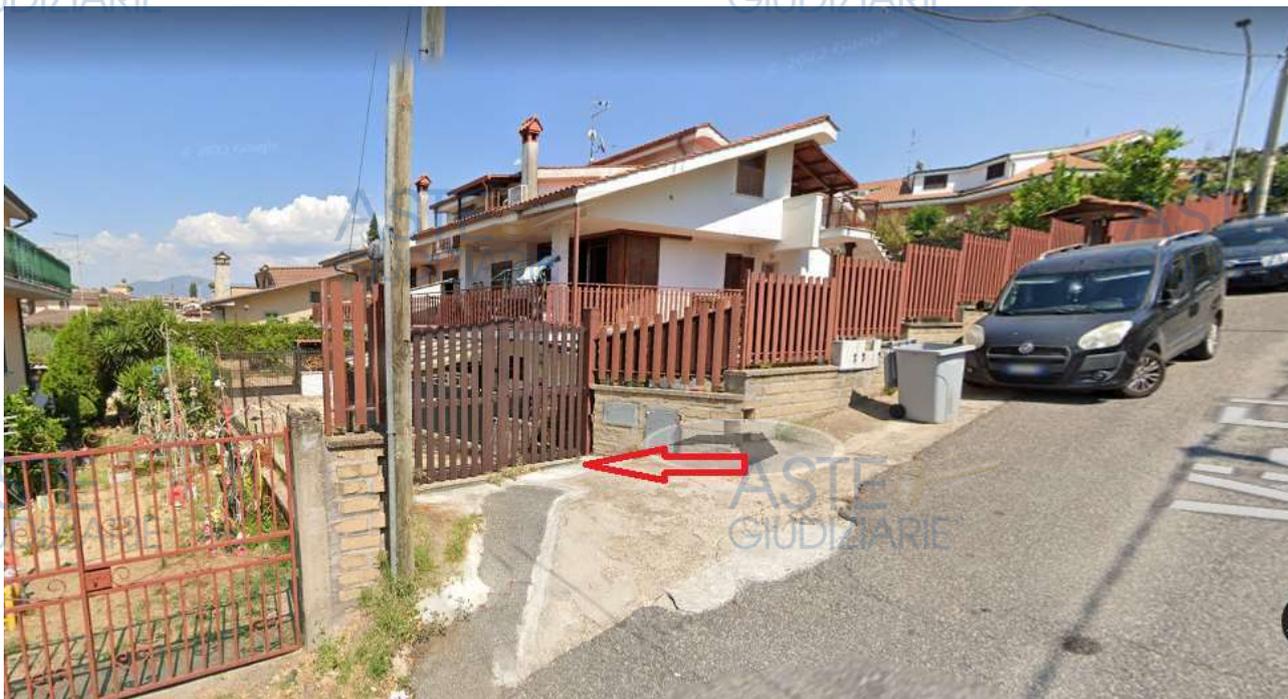


FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**(Allegato 8)**

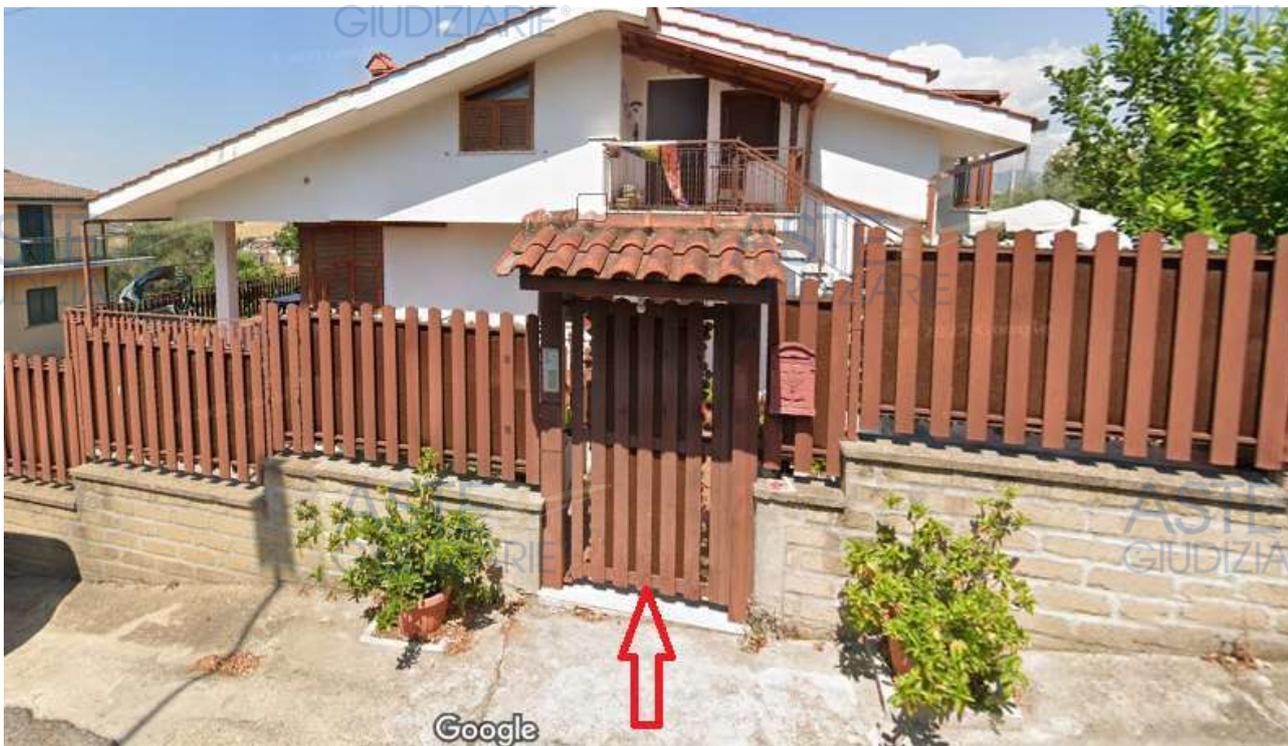
- Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 il 20 novembre 2015 al n. 7667 di formalità, a favore di Unicredit S.P.A., contro _____ per € 375.000,00, a garanzia di un mutuo di € 250.000,00, ad essi concesso con Atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Ginevra Giofrè di Roma in data 16 novembre 2015, repertorio n. 3216/1077.
- Pignoramento Trascritto a Roma 2 il 18 novembre 2021 al n. m45375 di formalità, a favore della _____ per i diritti di comproprietà in ragione di 95/100.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Entrata carrabile n. 27/A al Sub 4-garage non menzionato nel Pignoramento

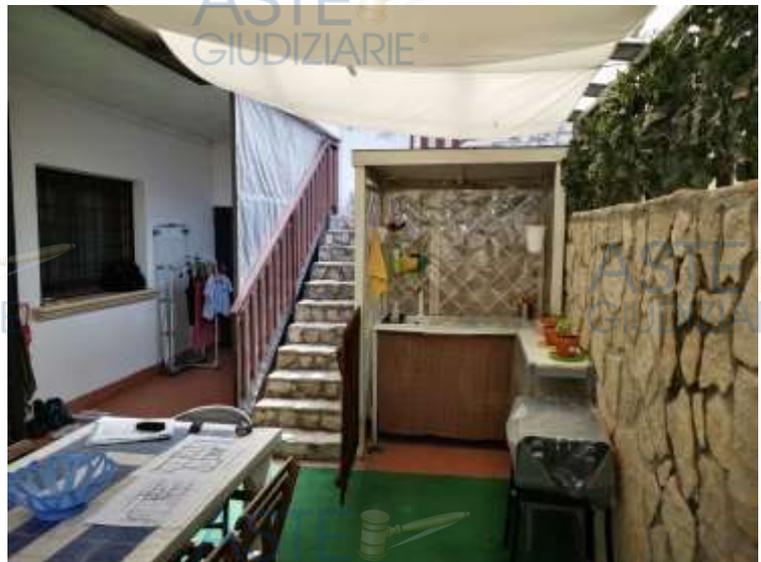


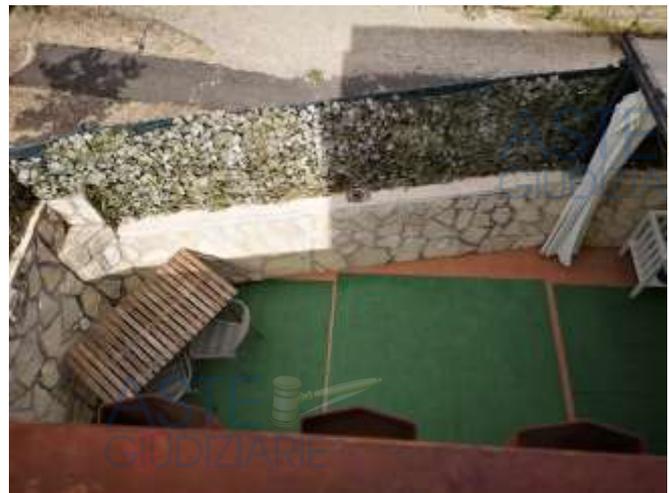
Via Floro n. 29, Guidonia Montecelio (RM).

Entrata ai sub 2-3 Villetta al piano terra-primo-secondo.

DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

Abitazione Posta al piano seminterrato composto da: Sala Hobby con angolo cottura/pranzo; la scala interna non è stata demolita ed al suo posto ora c'è un armadio; disimpegno; bagno, WC e camera da letto. Fuori giardino di pertinenza. Piano Terra: ingresso, disimpegno, ripostiglio, WC, camera balcone. Piano Primo sottotetto: ingresso, disimpegno, n. 2 camere, cucina e bagno con n. 2 balconi.







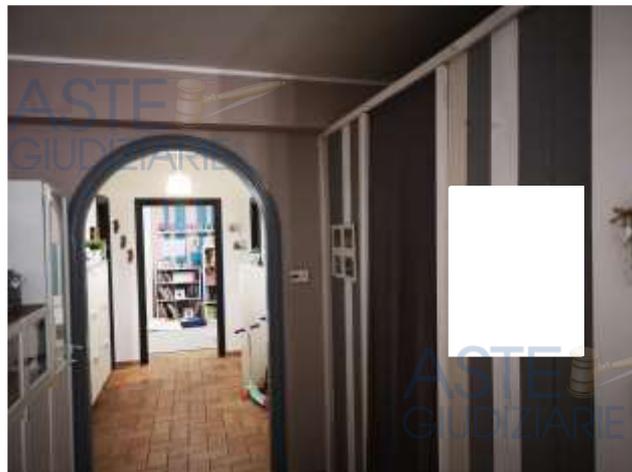
CUCINA-PRANZO



ASTE
GIUDIZIARIE®



SALOTTO



CORRIDOIO



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Allo stato attuale, il fabbricato oggetto della procedura si articola su Tre piani fuori terra adibiti ad uso abitativo con copertura a tetto. Il piano terra-primo e secondo sono accessibili da scale esterne.

PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Guidonia Montecelio non è stato possibile reperire alcuna documentazione che dichiari che il fabbricato rispetti i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA**COSTRUZIONE**

L'intero fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato e solai in cemento armato del tipo prefabbricato.

- Il solaio di copertura in C.A. è a tetto a due falde
- Intonaci esterni del tipo civile
- le finestre e Persiane in Legno
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres porcellanato

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio pubblico;
- Impianto di riscaldamento è con caldaia a gas e caloriferi.

- Cucina a Gas
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto fognario allacciato alla rete comunale.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

Il fabbricato ha gli ingressi principali (pedonale e carrabile) su via Floro, ed è circondato da una corte a giardino realizzata a terrazzamenti.

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Non ci sono Oneri Condominiali, l'immobile non fa parte di un condominio.

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:



Casa di civile abitazione posta al piano Terra-Primo-secondo sita in Via Floro 29, Guidonia Montecelio (RM).

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
NON RESIDENZIALE- Piano terra	Mq 140,00	0.60	Mq 84,00
Corte esterna RESIDENZIALE Piano primo	Mq 135,00	0.18	Mq 24,00
	Mq 85,00	1.00	Mq 85,00
Portico	Mq 12,00	0.35	Mq 4,00
Balcone scoperto	Mq 51,00	0.25	Mq 13,00
Corte esterna	Mq 70,00	0.18	Mq 13,00
NON RESIDENZIALE Piano sottotetto	Mq 83,00	0.30	Mq 25,00
Balconi scoperti	Mq 17,00	0.25	Mq 4,00
TOTALE			Mq 252,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 252,00 MQ



ZONA B- MARCO SIMONE



COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
 PROVINCIA DI ROMA
 ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI
 SORTI SPONTANEAMENTE
 LEGGE REGIONALE n. 28 DEL 2-5-1986
 VARIANTE N.1

PROGETTISTI INCARICATI

COORDINATORE

L'ASSESSORE

TAV. ZONIZZAZIONE
 C.1 CON OSSERVAZIONI ACCOLTE rapp. 1: 2000

LEGENDA

-  B4
-  F4 SERVIZI PUBBLICI
-  F11 PARCHI E GIARDINI PUBBLICI
-  P PARCHIGGI
-  VINCOLO DI RISPETTO ALLA VIABILITA' PRINCIPALE E VINCOLO DI INEFICABILITA' ASSOLUTA
-  O OSSERVAZIONE ACCOLTA



TITOLI ABILITATIVI

(Allegato 9)

- Nulla Osta sanitario N. 372/1991; Protocollo Comune n. 7209 del 12/04/1991.
- Il Fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 795 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) il 12 ottobre 1992; intestata a
 - Genio Civile protocollo n. 9024; Posizione n. 31004 del 07/10/1992
 - Inizio lavori Protocollo n. 021748 del 13/11/1992
- Dimissioni da Direttore dei lavori dell'Architetto Protocollo n.
010461 del 14/05/1993
- Autorizzazione protocollo n. 79741 del 22 novembre 2005 all'esecuzione dei lavori di allaccio del villino alla fognatura comunale

APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica non è presente. Non c'è nessun fascicolo edilizio appartenente agli immobili in oggetto, depositato presso il Comune di Guidonia Montecelio.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVICI.

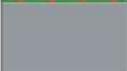
TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI



	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità



	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98
	limiti comunali

Paesaggio degli insediamenti Urbani





VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE			
	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04	
	ml058_001	058: codice ISTAT della provincia	
	ml058_001	001: numero progressivo	

VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99	
	cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001	
	tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001	
	trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001	
	tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co.3 letta L.R. 24/98	
	tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co.3 letta L.R. 24/98	
	tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98	
	tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99	
	sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04.			
VINCOLI DICHIARATIVI	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dlvo 42/04
	cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R. 24/98
	058_001	proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04	art. 22 co.2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
	ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 L.R. 24/98	
		limiti comunali	



Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Guidonia Montecelio (RM), al foglio 5, particella 1349; si accerta che gli immobili **non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.**

REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

In riferimento all'accesso effettuato sui luoghi di causa il sottoscritto CTU ha potuto accertare la presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Guidonia Montecelio; nello specifico concessione edilizia N. 795/1992.

Possibilità di effettuare una parziale regolarizzazione in sanatoria; computo relativi oneri, sanzioni e diritti di istruttoria comunale.

Bene 1-Piano terra (seminterrato)

Difformità:

- Cambio di destinazione d'uso da cantina a soggiorno-pranzo con angolo cottura.
- Eliminazione Scala interna a doppia rampa
- Realizzazione Tamponatura interna per il frazionamento del locale garage posto al piano S1 (come da titolo edilizio) in due porzioni: una parte viene identificata catastalmente con il sub 4 non pignorato e parte annesso al sub 2-3 con variazione di destinazione da garage ad abitazione.
- Modifica tamponature esterne e vani finestra

- Realizzazione di n. 2 scale esterne in calcestruzzo
- Realizzazione di una tettoia in ferro con pannelli di polycarbonato o similari

Bene 1-Piano primo (Terra)

Difformità:

- Eliminazione Scala interna a doppia rampa
- Chiusura asola della scala con solaio in cemento armato
- Nuova distribuzione degli spazi interni con rimozione e ripristino divisori interni.
- Modifica vani finestra
- Esecuzione di un ampliamento per la chiusura parziale di un portico (INSANABILE)

Bene 1-Piano Primo (sottotetto)

Difformità:

- Cambio di destinazione d'uso da garage-cantina ad abitazione
- Eliminazione Scala interna a doppia rampa
- Chiusura asola della scala con solaio in cemento armato
- Nuova distribuzione degli spazi interni con rimozione divisori.
- Realizzazione cucina
- Realizzazione scala esterna
- Sono state realizzate N.2 tettoie in legno lamellare una sopra l'ingresso e l'altra sopra il balcone più grande.

Queste difformità sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo comunale e in assenza dell'autorizzazione sismica da parte dell'ufficio Genio civile della Regione Lazio.

Al fine di sanare le difformità è necessario presentare presso gli uffici competenti:

- SCIA in Sanatoria *art. 22 lett. c) della L.R. 15/2008 modificata dalla L.R.1/2020*
- Sarà necessario fare una comunicazione al Genio Civile, per l'adozione dei provvedimenti di competenza ai sensi degli *artt. 96 e ss. D.P.R. 380/01.*

Effettuare archiviazione procedurale presso la procura della Repubblica competente per territorio.

- **Mancano le Conformità degli Impianti**
- Richiesta certificato di idoneità statica (manca il collaudo statico-sismico)
- Richiesta Agibilità

La SCIA in sanatoria oltre a sanare tutte le modifiche interne con variazione dei vani finestra e trasformazioni strutturali, ci permette di sanare il frazionamento, con il quale il garage conforme al titolo edilizio è diventato parte SUB 4 non pignorato parte annesso al SUB 2-3 che attraverso il ripristino dello stato dei luoghi sarà adibito a Cantina.



Mentre per ciò che riguarda le difformità legate ad un ampliamento delle superfici e cubature le stesse vanno rimosse poiché insanabili urbanisticamente.





scala 1:100
piano piano terra



scala 1:100
piano piano primo





scala 1:100
pianta piano sottotetto





scala 1:100
pianta piano terra



scala 1:100
pianta piano primo





scala 1:100
pianta piano sottotetto





- VOLUME ABUSIVO
- CORPO SCALA DEMOLITO
- MURO REALIZZATO
- MURO DEMOLITO
- RIMOZIONE CUCINA

scala 1:100
pianta piano terra





scala 1:100
piano piano sottotetto



Piano seminterrato:

Rimozione angolo cottura e bagno

Rimozione impianto termico e del gas

Piano Terra:

Ripristino stato dei luoghi con rimozione dell'ampliamento parziale del portico con demolizione parete esterna.

Piano Primo:

Rimozione angolo cottura

Rimozione impianto termico e del gas

Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
A	Rimozione angolo cottura e bagno P.S1	A Corpo	/	/	€ 1.950,00
B	Rimozione impianto termico P.S1	A Corpo	/	/	€ 600,00
C	Rimozione impianto del gas P. S1	A corpo	/	/	€ 400,00
D	Rimozione di una tettoia in ferro e pannelli di policarbonato	A Corpo	/	/	€ 500,00
E	Rimozione parete esterna con vano finestra P.T.	A corpo	/	/	€ 200,00
F	Ripristino parete esterna con finestra P.T.	A Corpo	/	/	€ 1.000,00
G	Realizzazione opere di finitura con montaggio finestra P.T.	A Corpo	/	/	€ 150,00
H	Rimozione angolo cottura e bagno P.P1	A Corpo	/	/	€ 1.950,00
I	Rimozione impianto termico P.P1	A Corpo	/	/	€ 600,00
L	Rimozione impianto del gas P.P1	A Corpo	/	/	€ 400,00
M	Rimozione di n. 2 tettoie in legno lamellare	A Corpo	/	/	€ 600,00
N	Costi carico, trasporto legno in pubblica discarica	A corpo	/	/	€ 450,00



Costi carico, trasporto inerti in pubblica discarica	A corpo	/	€ 150,00
TOTALE			€ 9.150,00

COSTO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI PIANO S1-Terra-Primo € 9.150,00

RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 02.03.2022 in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabile.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2023 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2023 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Guidonia Montecelio (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Immobili siti in Comune di Guidonia Montecelio (RM), distinti al catasto fabbricati, al foglio 5, particella 1349, sub 2 e 3 graffiati, precisamente abitazione posta al Piano Terra/Primo/secondo.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.



LOTTO UNICO

BENE 1

Abitazione sita in Via Floro 29, Comune di Guidonia Montecelio (RM)

Abitazione posta al piano Terra/Primo/secondo, con corte di pertinenza annessa.

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	1.500,00	2.200,00	1.850,00
Borsino immobiliare della provincia di Roma	1.280,00	1.982,00	1.631,00
Mercato immobiliare Guidonia Montecelio (RM)	/	/	1.626,00
Valore Medio	€ 1.850,00 + € 1.631,00 + € 1.626,00 = € 5.107,00 : 3 =		1.700,00

(valori riferiti al primo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di Guidonia Montecelio – Zona Località

Marco-Simone – Edificio indipendente.

Età 21-40 anni

Stato di manutenzione= Buono



ASTE GIUDIZIARIE®
Qualità= signorile

Parametro riduttivo = 0,75

Valore € 1.700,00 x 0.75= € 1.275.00

Superficie Commerciale = **mq 252,00**

S.C. mq 252 x € 1.275,00 = € 321.300,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO € 321.300,00

ASTE GIUDIZIARIE®
A DETRARRE

ASTE GIUDIZIARIE®

• Spese tecniche S.C.I.A. in sanatoria	€ 3.500,00
• Istruttoria	€ 300,00
• Sanzione pecuniaria S.C.I.A.	€ 1.500,00
• Progetto strutturale Genio Civile	€ 1.500,00
• Spese istruttoria Genio Civile	€ 300,00
• Certificato Idoneità Statica	€ 1.000,00
• Redigere conformità impianti	€ 600,00
• Certificato Agibilità	€ 1.500,00
• Aggiornamento Planimetrie catastali	€ 1.200,00
	€ 11.400,00

Totale spese Tecniche = € 11.400,00

Sono escluse le sanzioni applicate dal Genio civile per archiviazione procedurale perché non computabili.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



I comuni per gli abusi riscontrati, possono applicare una sanzione pecuniaria per la SCIA in sanatoria che può oscillare tra gli € 1.000,00 e gli € 10.000,00.

Totale spese di ripristino stato dei luoghi € 9.150,00

Valore al netto delle spese = € 321.300,00 - € 11.400,00 - € 9.150,00 = €

300.750,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO € 300.900,00

VALORE DI MERCATO € 300.750,00

-10% per assenza garanzia per vizi occulti

€ 300.750,00 x 0.10 = € 30.075,00

€ 300.750,00 - € 30.075,00 = € 270.675,00

VALORE IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA

€ 270.675,00



LOTTO UNICO IN VENDITA

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia</u> <u>e</u> <u>categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie</u> <u>commerciale</u>	<u>Prezzo</u> <u>complessivo</u>
Unico	1	Abitazione A/7	<u>Via Floro</u> <u>n. 29,</u> <u>Guidonia</u> <u>Montecelio</u> <u>(RM)</u>	5	1349	2-3	Mq 252.00	
TOTALE							Mq 252,00	€ <u>270.675,00</u>

QUADRO SINOTTICO

QUADRO SINOTTICO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 404/2021
DEBITORE:
CREDITORE:
UBICAZIONE: VIA FLORO 29, GUIDONIA MONTECELIO (RM)
IMMOBILI PIGNORATI: CIVILE ABITAZIONE
LOTTO UNICO
FOGLIO 5, PARTICELLA 1349, SUB 2-3
REGOLARITA' URBANISTICA: CONCESSIONE EDILIZIA N. 795 DEL 12/10/1992

DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE: PRESENTI	
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA': SCIA IN SANATORIA CON RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	
STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DALLA ESECUTATA	
STATO MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI: BUONO	
COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI: COMMERCIALIZZABILE	
LOTTO UNICO - VALORE TOTALE	<u>€ 270.675,00</u>

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico di residenza
- Allegato 7- Certificato stato di famiglia
- Allegato 8- Trascrizioni pregiudizievoli
- Allegato 9- Titoli abilitativi

Tivoli 18.12.2023

In Fede il CTU