

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 112/2025

LOTTO 2 - BOX AUTO

PARTE CREDITRICE: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

c/o Avv. Giuseppe ABENAVOLI - giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giovanni RUFFA – c/o avv.giovanniruffa@puntopec.it



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 112/2025	1
Lotto 2 - Box auto	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	4
Titolarità	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Lotto 1	6
Lotto 2	6
Confini	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo e manutentivo.....	8
Dati Catastali	8
Planimetria allo stato attuale	11
Consistenza/superficie convenzionale vendibile	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stato di occupazione degli immobili - stato civile e anagrafica dell'esecutato	13
Formalità - Ispezioni ipotecarie	14
Provenienze Ventennali.....	15
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	17
Stima.....	19
Esito della stima- lotto 2.....	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 di 22



INCARICO

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data del 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

In accordo con il custode Giudiziario effettuava un primo sopralluogo presso i beni staggiti in data 25/06/2025 non andato a buon fine per mancato accesso ai luoghi.

Successivamente, in data 27/06/2025, a seguito di accordo con parte esecutata, si accedeva presso gli immobili per le verifiche di rito.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n.78, piano T e S1 e Via Sicilia n. 53 (indicato anche snc), piano S1; trattasi di n.1 appartamento a destinazione residenziale ed un locale cantina situati nel medesimo fabbricato ed un box auto posto in diverso fabbricato fronti stante.

Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, cat. A4, classe 2, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita: €216,91; Viale Sicilia n.78, piano T.

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, cat. C2, classe 2, consistenza: 13mq, superficie catastale 13 mq, rendita: € 38,94; Viale Sicilia n.78, piano S1.

BENE IMMOBILE 3 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16, cat. C6, classe 5, consistenza: 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita: € 68,17; Viale Sicilia snc, interno 3, piano S1.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

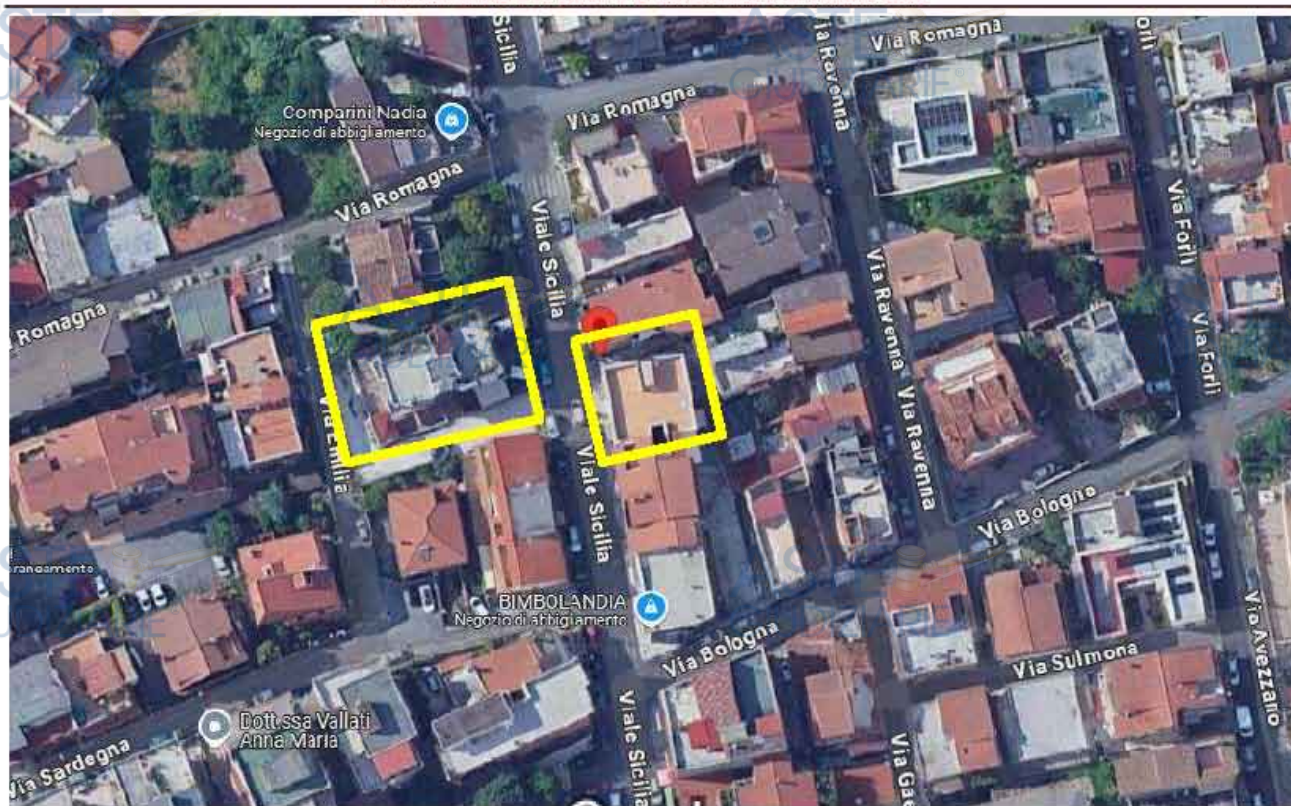


Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



Entrata appartamento e cantina



Entrata garage

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

-

Piena Proprietà 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

Piena Proprietà 1/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. È stata depositata la Certificazione notarile. I beni immobili oggetto della presente procedura possono formare n. 2 Lotti di vendita così composti:

LOTTO 1

Beni immobili situati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n.78, piano T (rialzato) e S1; costituiti da un appartamento a destinazione residenziale ed un locale cantina situati nel medesimo fabbricato.

Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - abitazione - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, cat. A4, classe 2, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita: €216,91; Viale Sicilia n.78, piano T.

BENE IMMOBILE 2 - cantina n.1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, cat. C2, classe 2, consistenza: 13mq, superficie catastale 13 mq, rendita: € 38,94; Viale Sicilia n.78, piano S1.

LOTTO 2

Bene immobile situato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n. 53 (indicato anche snc), piano S1; costituito da un box auto in autorimessa al piano interrato di un più grande fabbricato residenziale.

L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 3 - box auto n.3 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16, cat. C6, classe 5, consistenza: 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita: € 68,17; Viale Sicilia snc, interno 3, piano S1.

LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA È RELATIVA AL LOTTO 2

CONFINI

BENE IMMOBILE 3 - Il box auto n. 3 identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16, confina con box auto n. 2 al subalterno 15, con spazio di manovra al subalterno 3, con terrapieno per 2 lati.

L'atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

- box auto posto al piano seminterrato distinto con il n. 3, confinante con: spazio di manovra, terrapieno, box distinto con il sub 15, salvo altri.

Detto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio alla Sezione Urbana LEF, Foglio 29, p.lla 979, sub 16, Viale Sicilia snc, p. Sl, int. 3, z.c. 1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 24, R.C.E. 68,17.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE IMMOBILE 3 - BOX AUTO N.3 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16, piano Si.

1. INQUADRAMENTO GENERALE E IDENTIFICATIVI. L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un box auto ubicato al piano interrato di un edificio sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, con accesso da Via Sicilia 53. Il fabbricato è situato di fronte a quello abitativo di cui ai punti precedenti.

2. UBICAZIONE E CONTESTO URBANO. Vedi sopra.

3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA. L'unità immobiliare è situata in una palazzina residenziale di recente costruzione che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato, con un fronte prospettante su Via Sicilia, quello opposto su via Emilia e le due rimanenti su viabilità interna.

I prospetti esterni dell'edificio presentano finiture articolate in parte ad intonaco civile, in parte in cortina laterizia ed in parte in cemento.

4. DESCRIZIONE DEL BOX AUTO. L'accesso al box auto posto al piano interrato avviene dalla viabilità principale, ovvero via Sicilia, da una rampa carrabile piuttosto ripida accessibile da cancello automatico e area di manovra comune.

- **Composizione e Distribuzione Interna:** Il box auto si compone di un ambiente unico
- **Superfici:** La superficie (calpestabile) è di circa 24 mq, corrispondente ad una superficie lorda di circa 28 mq.
- **Altezze Interne:** L'altezza interna netta è di circa 2,60 ml.
- **Aero illuminazione:** L'ambiente è cieco ovvero non dotato di finestre.

5. FINITURE INTERNE. Le finiture interne ovvero pavimentazione e pareti sono a rustico, porta basculante in alluminio.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI. Impianto Elettrico e illuminazione



7. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE. L'accesso alle unità immobiliari è possibile tramite rampa esterna carrabile piuttosto ripida, tale da limitare la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie.

Per quanto qui non specificato si può fare riferimento all'allegato fotografico.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

Di costruzione relativamente recente, buono stato conservativo.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Provincia di ROMA, sezione:

LEF

BENE IMMOBILE 3 - BOX AUTO N.3

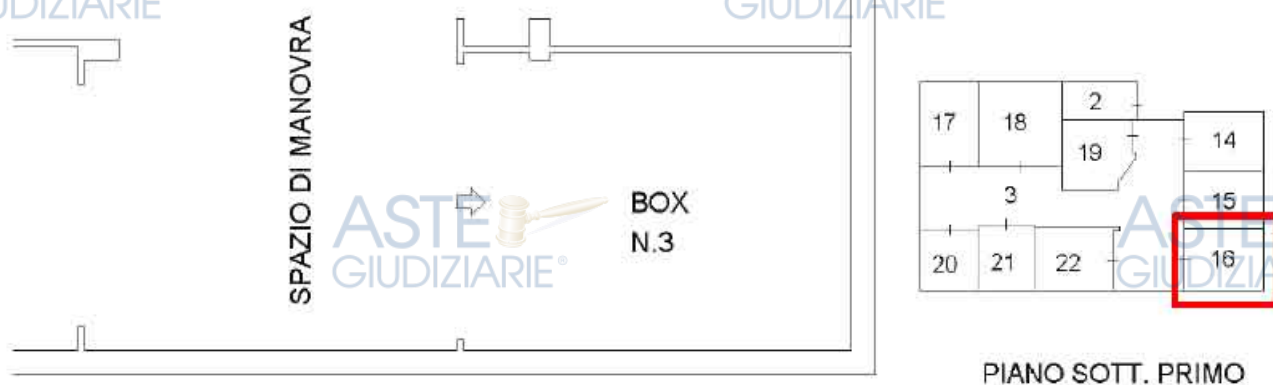
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
LEF	29	979	16	1	C/6	5	24 mq	28 mq	68,17 €	S1

Indirizzo catastale: Via Sicilia snc, interno 3, piano S1

Intestatari catastali:

- Proprietà 1/1

Planimetria catastale di u.i.u. - Elaborato planimetrico catastale (posizione della u.i.u.)



Storia catastale

L'immobile n.3 box auto risulta in catasto fabbricati con gli stessi identificativi, dalla costituzione del 06/04/2005 (3313.1/2005-pratica n. RM 0249558) ad oggi. In catasto terreni la particella 979 risulta in qualità ente urbano di 750 mq costituita con tipo mappale del 14/03/2005 pratica n. RM0140838

(n.140838.1/2005) deriva dalla particella 9958 che comprendeva anche la Particella 960. Precedentemente la particella 958 aveva consistenza di 47 mq come frazionata in data 08/11/2001 pratica n.1007881, n. 7916.1/2001) nella variazione sono stati sopprese le particelle 959,960,961,962.



EdM nella C. E. n. 272/2002 Part 91-92-101

Si evidenzia, sotto in stralcio quanto alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, certificazione notarile, in atti:

Nota in rettifica della formalità trascritta a Roma 2 in data 8 agosto 2001 al numero di registro generale 32530 e numero di registro particolare 22238 atto tra vivi compravendita. **Si riporta Quadro D:** Si precisa -che in data 2 agosto 2001, rep.n.87651/25789, e stato stipulato un atto di compravendita a rogito del notaio pasquale cordasco di roma, registrato a roma in data 20 agosto 2001 e trascritto a roma in data 8 agosto 2001 al n. 22238 di formalità, con il quale i signori:

residente
codice fiscale dichiarato

hanno venduto alla società progetto casa società a responsabilità limitata che ha accettato ed acquistato il seguente immobile sito in comune di guidonia montecelio (rm), località villalba di guidonia, e precisamente: - appezzamento di terreno edificabile della superficie di metriquadrati 1.100 (millecento) circa, confinante con viascilia, via romagna, proprietà norcini emma, salvo altri. quanto sopra risulta in parte censito nel n.c.t. del comune di guidonia montecelio sezione "le fosse" come segue: - foglio 29, particella

92, ha. 0.06.70, classe 2, rd.lire 7.370 e ra.lire 6.365 e - foglio 29, particella 101, ha. 0.03.80, classe 4, rd.lire 1.710 e ra.lire 1.330; ed in parte risulta censito nel n.c.e.u. di detto comune con i seguenti dati catastali: foglio 25, particella 64, sub. 5, via romagna n. 14/16, (area urbana). - che i predetti pur essendo in comunione legale con i rispettivi coniugi disposero di bene personale; - che per mero errore materiale i dati catastali sopra citati furono erroneamente riportati relativamente all'area urbana di mq. 67,50 in quanto furono citati il "foglio 25" e la "particella 64" dello stato anteriore e non gli elementi catastali attuali individuati con il "foglio 29" e la "particella 91", come risulta evidenziato dalla denuncia di variazione presentata all'ute di roma il 10 novembre 1989 al n. 106017 di protocollo che si allega al presente atto sotto la lettera "a"; - che ad ogni effetto di legge e soprattutto ai fini della pubblicita verso i terzi occorre far constare da pubblico atto i dati catastali nella loro esatta consistenza. cio premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto la societa progetto casa societa a responsabilita limitata, come sopra rappresentata dichiara e conferma che oggetto dell'atto di compravendita a rogito del notaio pasquale cordasco di roma in data 2 agosto 2001, rep.n.87651/25789, menzionato in premessa, e il seguente immobile sito in comune di guidonia montecelio (rm), localita villalba di guidonia, e precisamente: - appezzamento di terreno edificabile della superficie di metriquadrati 1.100 (millecento) circa, confinante con via sicilia, via romagna, proprieta norcini emma, salvo altri. quanto sopra risulta in parte censito nel n.c.t. del comune di guidonia montecelio sezione "le fosse" come segue: - foglio 29, particella 92, ha. 0.06.70, classe 2, rd.lire 7.370 e ra.lire 6.365 e - foglio 29, particella 101, ha. 0.03.80, classe 4, rd.lire 1.710 e ra.lire 1.330; ed in parte risulta censito nel n.c.e.u. di detto comune con i seguenti dati catastali: foglio 29, particella 91, sub. 5, via romagna n. 14/16, (area urbana). la societa progetto casa societa a responsabilita limitata, come sopra rappresentata conferma ogni altro elemento e patto del citato contratto di compravendita a rogito del notaio pasquale cordasco di roma in data 2 agosto 2001, rep.n.87651/25789 ed autorizza tutti i necessari adempimenti e la relativa nota di trascrizione esonerando il conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilita al riguardo. il tutto ai sensi del citato atto.

Precisazioni

Si evidenzia che la via Sicilia si estende su parte delle particelle catastali oggetto di procedura. La consistenza delle particelle in uso effettivo è di conseguenza minore rispetto a quella catastale.

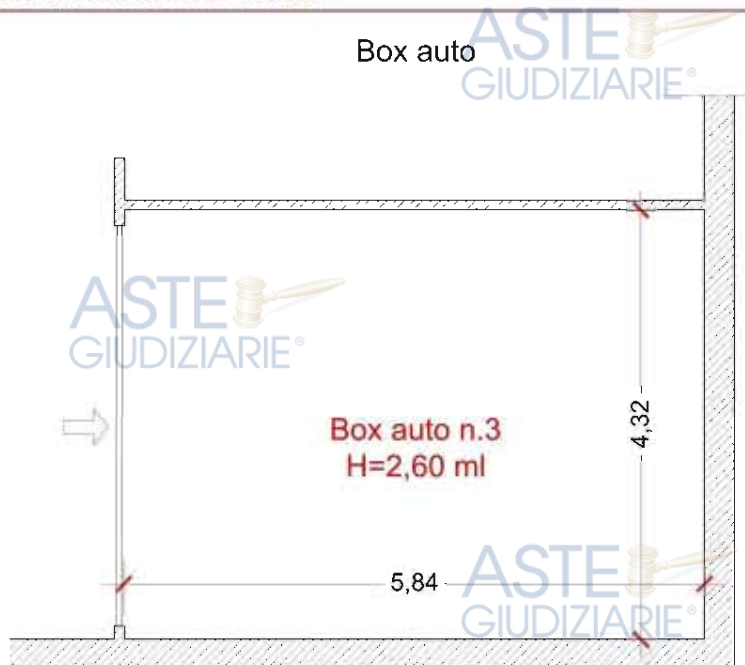
Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

L'immobile n.3 box auto la planimetria di uiv catastale risulta conforme.

[ALLEGATO - Catastali]

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



BOX AUTO IN AUTORIMESSA

CONSISTENZA/SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B); che afferma nell'art.3: "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici computate come indicato nell'Allegato C):

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 112/2025- Guidonia Montecelio - Foglio29 - Part 979 sub 16						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Box auto sub 16	24	28	1	28,00	2,20 ml	S1
Totale superficie utile interna:				24,0		
Totale superficie utile accessoria interna ed esterna:				0,0		
Totale superficie convenzionale:				28,00		28

Superficie lorda convenzionale: 28 mq (arrotondata)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale, fa parte del Condominio di via Sicilia 53. Contattato l'amministratore è stato chiesto di specificare quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni
- esistenza vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

Tuttavia, l'amministratore non ha ancora provveduto a riferire. Sarà cura del sottoscritto integrare la presente relazione al momento della ricezione della risposta

[ALLEGATO - Richiesta informazioni condominio]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La richiesta attestazione di esistenza/inesistenza usi civici presso il competente Ufficio Comunale non è stata riscontrata.

[ALLEGATO -Istanza attestazione usi civici]

Si fa comunque presente che con Deliberazione CC n_33_2017, che si allega, il Comune di Guidonia Montecello fra l'altro evidenzia quanto sotto in stralcio:

2. DI DARE ATTO che per l'intero territorio comunale di Guidonia Montecelio la Regione Lazio, con Decreto del Presidente n. T00013 del 22-01-2015, trasmesso con nota regionale n. 50372 GR/04/19 del 30.01.2015 acclarata al protocollo comunale al n. 9969 del 05.02.2015, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico, affermando che il Comune potrà attestare l'inesistenza dei diritti civici nel rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica nonché nell'ambito dei procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione territoriale, qualora richiesti;

Da tale ultimo atto deriverebbe l'insussistenza di usi civici sugli immobili oggetto della presente.

Non emergono in atti diritti da censo o livello.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CIVILE E ANAGRAFICA DELL'ESECUTATO

Esistenza contratti di locazione: Le verifiche eseguite presso il competente Ufficio del Registro presso l'Agenzia delle entrate hanno consentito di verificare che non esistono contratti relativi agli immobili oggetto di causa. Come nel certificato di seguito in stralcio e completo in allegato.

Oggetto: Tribunale di Tivoli– Esecuzione Immobiliare R.G.I. 112/2025
Verifica esistenza contratti di locazione

In riferimento alla richiesta assegnata a quest'Ufficio in data 07/07/2025 con protocollo n. 182189, si comunica che, da informazioni assunte dal sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, per i dati catastali dei compendi immobiliari elencati nello specifico della richiesta,

non risulta essere soggetto partecipante in alcun contratto di locazione ad oggi in essere.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UT TIVOLI(*)
Tommaso DE FILIPPO
(Firmato digitalmente)

[ALLEGATO –**Locazione**]

Stato di occupazione al momento del sopralluogo: il bene è stato trovato occupato da oggetti di varia natura e da una autovettura.

Residenza anagrafica. Dalla documentazione anagrafica acquisita risulta che la parte esecutata ha la propria residenza anagrafica negli immobili oggetto di causa in Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n.78, piano T, con il proprio nucleo familiare ivi residente, come da relativo stato di famiglia.

[ALLEGATO –**Anagrafici**]

Stato civile e regime patrimoniale. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio attesta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 23/12/2013 con _____ 'atto presenta la seguente annotazione: *'Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del Codice civile'*.

Nessuna altra annotazione a margine.

[ALLEGATO –**Estratto di matrimonio**]

Il titolo di provenienza degli immobili in capo all'esecutato è costituito da un Atto di compravendita, stipulato in data 09/10/2009 a rogito Notaio Tommaso BELLI rep. 22428/10271, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma 2 in data 23/10/2009 al Reg. Gen. n. 66446 e Reg. Part. n.34739 (rettificato in data 24/11/2009 al nn. 74575/38623 in merito a correzione del cognome). Al momento dell'acquisto l'esecutato dichiarava quanto segue in stralcio dall'Atto di provenienza:

residente a
c.f. il quale dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni in quanto
legalmente separato.

[ALLEGATO -Atto di acquisto 2009 - provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 07/08/2025 da cui sono risultate le seguenti formalità:

Ispezione Numero: T 51842 del: 07/08/2025 Importo addebitato: 6,40 euro
Note individuate: 6
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: GUIDONIA MONTECELIO(RM)
Catasto: F Sezione Urbana: Ief Foglio: 29 Particella: 979 Subalterno: 16

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/07/2005 - Registro Particolare 26696 Registro Generale 46674 Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 71462/14992 del 12/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 34739 Registro Generale 66446 Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22428/10271 del 09/10/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 38623 del 24/11/2009

3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 20365 Registro Generale 66447 Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22429/10272 del 09/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 23275 del 24/11/2009
4	<input type="checkbox"/>	Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 38623 Registro Generale 74575 Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22640/10399 del 19/11/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 34739 del 2009
5	<input type="checkbox"/>	Rettifica a ISCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 74576 Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22641/10400 del 19/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20365 del 2009
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/04/2025 - Registro Particolare 13687 Registro Generale 18984 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1532 del 24/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

- Il titolo di provenienza all'esecutato relativo ai vari immo oggetto di procedura giudiziaria è costituito da Atto di compravendita, stipulato in data 09/10/2009 a rogito Notaro Tommaso BELLI rep. 22428/10271, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma - 2 in data 23/10/2009 al Reg. Gen. n. 66446 e Reg. Part. n.34739.

A favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Contro:

di 1/2 di proprietà e

per i diritti di 1/2 di proprietà.

per i diritti

Detto atto risulta annotato per rettifica il 24/11/2009 ai nn. 74575/38623 in merito a correzione del cognome dell'esecutato.

Per il solo immobile n.3 oggetto della presente relazione tecnica si hanno gli ulteriori seguenti atti di provenienza:

- Ai sig.ri sono pervenuti con Atto di compravendita, del 12/07/2005 a rogito Notaro POCATERRA Giovanni Rep.71462/14992, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma - 2 in data 14/07/2005 al Reg. Gen. n. 46674 e Reg. Part. n.26696.

A favore:

1.

per i diritti di 1/2 di proprietà

2.



Contro:



per i diritti di 1/2 di proprietà.

per i diritti di 1/1 di proprietà

- A gli immobili sono pervenuti con Atto di compravendita, del 18/01/2002 a rogito Notaio CORDASCO Pasquale Rep.89167/26563, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma - 2 in data 06/02/2002 al Reg. Gen. n. 4534 e Reg. Part. n.3211
- Detto atto risulta in rettifica di un precedente Atto di compravendita del 02/08/2001 a rogito Notaio CORDASCO Pasquale Rep.87651/25789, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma 2- in data 08/08/2001 al Reg. Part. n.22238 per correzione dei dati catastali.

A favore:



per i diritti di 1/1 di proprietà

Contro:



per i diritti di 2/9 di proprietà (bene personale),

per i diritti di 2/9 di proprietà (bene personale),

per i diritti di 5/9 di proprietà (bene personale).



Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:



1/1 di proprietà.

- per i diritti di 1/2 di proprietà
- per i diritti di 1/2 di proprietà.

- per i diritti di 1/1 di proprietà

per i diritti di 2/9 di proprietà (bene personale),

per i diritti di 2/9 di proprietà (bene personale),

per i diritti di 5/9 di proprietà (bene personale).



16 di 22



INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti inviata per PEC presso l'ufficio tecnico comunale di Guidonia Montecelio ricevuta al Protocollo: 52127 del 13/05/2025, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi

relativamente al BENE IMMOBILE 3 - box auto n.3 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16

- **Concessione Edilizia n. 272 del 15/07/2002 per 'Costruzione del fabbricato B' su lotto al foglio 29 Part. 91-92-101.**

Concessione Edilizia n. 273 del 15/07/2002 per 'Costruzione del fabbricato A' su lotto al foglio 29 Part. 91-92-101-ampliamento e sopraelevazione.

Inizio lavori del 15/07/2002 e Attestato di deposito progetto al Genio civile protocollo n.19370 posizione n. 31174/D del 28/06/2002, e successiva nota di correzione prot. 59536/2002. Autorizzazione inizio lavori del 24/01/2003 prot. 12554 posizione n. 30408/C

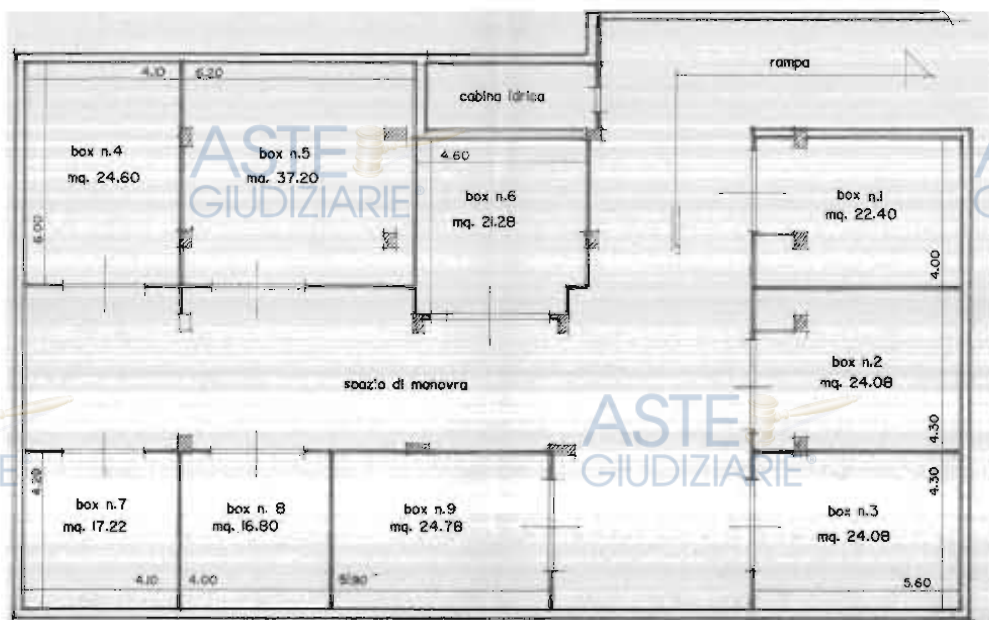
- **Concessione Edilizia n. 194 del 20/05/2003 per ' Voltura della Concessione Edilizia n. 273 del 15/07/2002**

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto nell'elaborato grafico alla Concessione Edilizia n. 272 del 15/07/2002 l'immobile risulta conforme. L'altezza rilevata è di 2,60 ml anziché di 2,75 ml come in progetto.

Per completezza si evidenzia che sono visibili piccole modifiche nella sistemazione interna del piano interrato relativa a parti comuni.

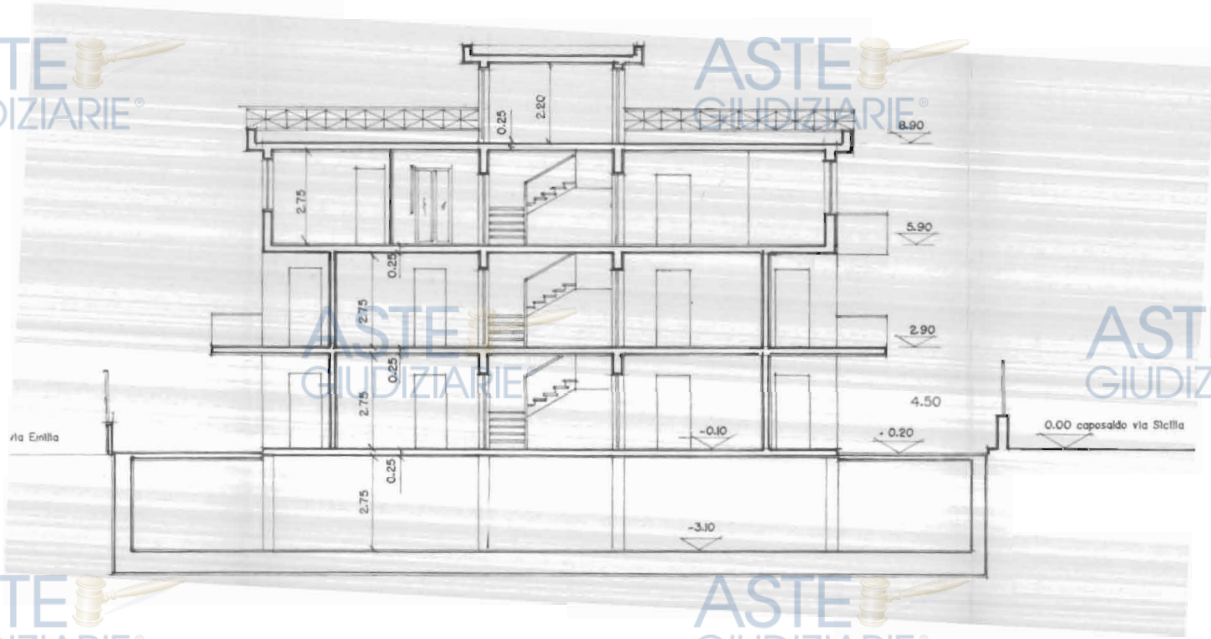
Di seguito l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 272/2002:

Concessione Edilizia n. 272 del 15/07/2002- stralcio



ASTE GIUDIZIARIE®

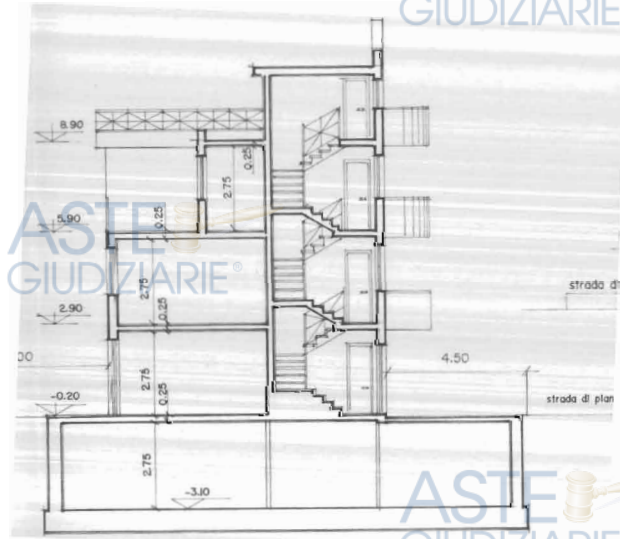
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

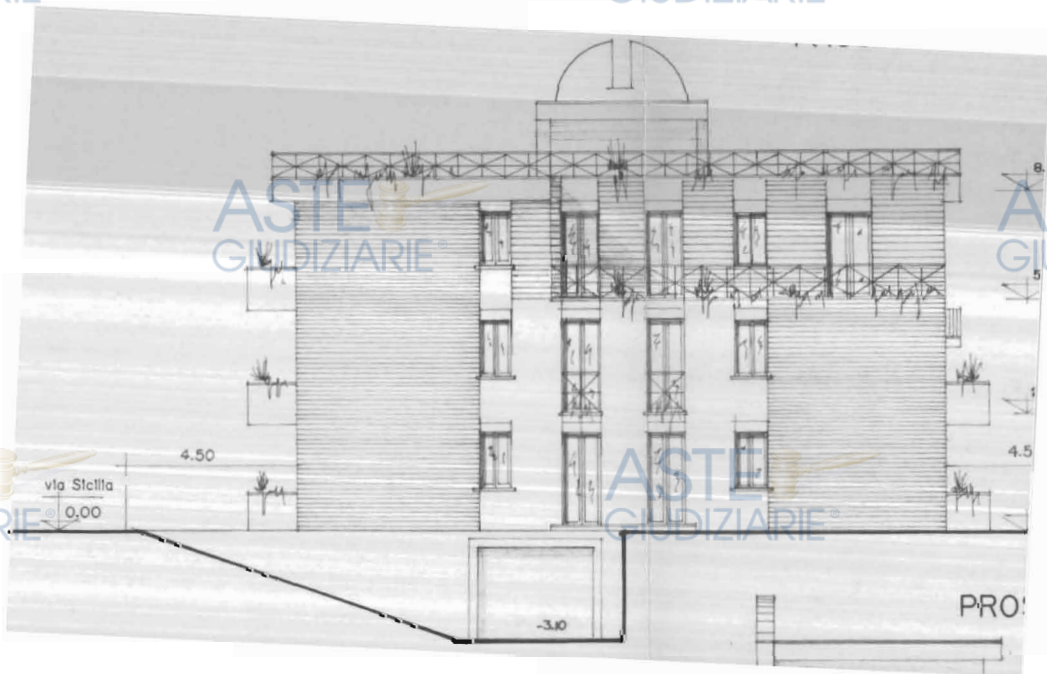


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 18 di 22



Per quanto rilevato si dichiara che:

- La costruzione non è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967
- L'unità immobiliare è in stato di regolarità urbanistica.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica APE e lo stesso non è necessario per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

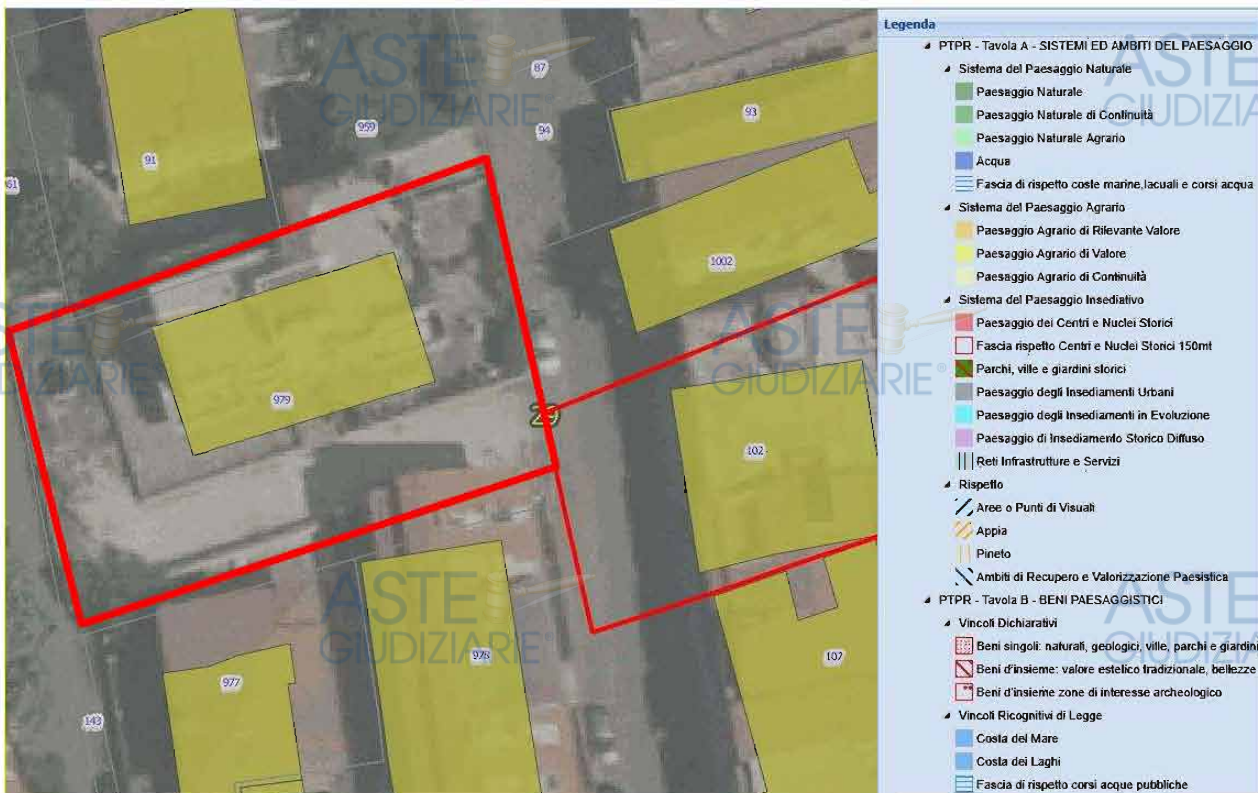
[ALLEGATO_ Titoli edilizi]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli insediamenti urbani.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non è sottoposta a vincoli del PTPR.

Tav. A - Tav. B



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione gennaio-giugno 2024) - Settore nord est Guidonia Montecelio – C47:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =1450 €/mq - Locazione 4,90 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1100 €/mq – Locazione 3,50 €/mq mese;

Box e posti auto - Compravendita =650 €/mq - Locazione 3,50 €/mq mese,

- **Valori OMI 2° semestre 2024** - Comune: GUIDONIA MONTECELIO

Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE - Codice zona: E3- Microzona: 5- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico -Valore di mercato = 1000-1450 €/mq

-Valori locazione 5,00–7,50 €/mq mese

Box - Valore di mercato = 650-950 €/mq

-Valori locazione 3,00–4,30 €/mq mese

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

ESITO DELLA STIMA- LOTTO 2

Valutata positivamente la posizione dell'immobile nel centro abitato di Villalba, caratterizzata da una buona accessibilità garantita dalla viabilità locale e dalla presenza, a breve distanza pedonale, dei principali servizi ed infrastrutture; valutato positivamente il buono stato conservativo del box auto. Tuttavia, riscontrando una pendenza pronunciata della rampa di accesso.

Si è ritenuto congruo adottare un valore unitario alto per il box auto ma non massimo di €/mq 900,00 per la compravendita e 3,50 €/mq/mese per la locazione.

Considerato inoltre che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 28 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_o = 900,00\text{€/mq} \times 28 \text{ mq} = \text{€ } 25.200,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0%; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

$$\text{Si ha: Canone mensile anticipato } CM = SL * \text{ valore unitario} = 28 \text{ mq} * 3,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 98,00$$

$$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 98,00 * (1-0,35) = \text{€ } 764,40$$

$$\text{Valore ordinario } V_{oCR} = \text{€ } 764,40 / 0,03 = \text{€ } 25.480,00$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = \frac{V_o + V_{oCR}}{2} = (\text{€ } 25.200,00 + \text{€ } 25.480,00) / 2 \equiv \text{€ } 25.340,00$$

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pari al 10%

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 25.340,00) = € 2.534,00

V ridotto= € 25.340,00 - € 2.534,00= € 22.800,00 (arrotondato)

LOTTO 2 box auto - Prezzo base d'asta: **€ 22.800,00**

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.

Palestrina, il 09/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 112-2025_All.AGEDP3RM-Locazione.p7m
-  RGEI 112-2025_All.AGEDP3RM-Locazione.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Anagrafici.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Atto 2004-Provenienza-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Atto 2005-Provenienza-Lotto2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Atto 2006-Provenienza-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Atto 2009-Provenienza-Lotto1-2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Catastali-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Catastali-Lotto2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Estratto di matrimonio.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Fotografico professionale.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Ipotecarie -Lotto2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Ipotecarie sub 2-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Ipotecarie sub 5-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Istanza attestaz.Usi civici-pdf.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Richiesta informazioni condominio.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi Abitabilità 1958-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.11-2002-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.194-2003-Lotto2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.229-1958-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.256-1957-Lotto1.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.272-2002-Lotto2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.273-2002-Lotto2.pdf
-  RGEI 112-2025_All.Usi civici-Deliberazione CC n_33_2017.pdf