

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
ILL.MO GIUDICE DOTTOR MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Giovanni Ruffa
Consulente Tecnico d'Ufficio: Architetto Antonello Amicone

PROCEDURA EI RGE 277/2021

UDIENZA DEL 6 GIUGNO 2022

Promossa da
IFIS NPL 2021-1 SPV SRL.
con sede in Conegliano (TV), C.F. 05148990269

Contro

LOTTO UNICO

LA SUDETTA PROCEDURA RIGUARDA UN'ABITAZIONE

SITA NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)

VIA MODENA N. 3; PIANO PRIMO



ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (4/3)

PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 277/2021 del R.G.E.



Incarico	3
Identificazione cespiti oggetto di stima	3
<i>Dati Comune</i>	
<i>Individuazione Fabbricato - Immagini satellitari</i>	
Descrizione Generale	4
<i>Descrizione bene oggetto della presente procedura</i>	
<i>Sopralluoghi</i>	
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
<i>Atto di Provenienza - Certificato Contestuale</i>	
<i>Estratto per riassunto di matrimonio</i>	
Confini	6
<i>Sovrapposizione Estratto di mappa con immagini e campiture</i>	
Consistenza LOTTO UNICO	6
<i>Il bene non è comodamente divisibile in natura</i>	
Cronistoria Dati Catastali – Precedenti identificativi	6
Cronistoria Dati Catastali - Fabbricati – (NCEU)	7
<i>Visura catastale correttamente intestata</i>	
Individuazione cespiti oggetto della procedura	8
<i>Planimetrie Catastali - DIFFORMITA' REGOLARIZZABILI</i>	
<i>Porzione di Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico assente</i>	
Provenienze Ventennali	9
<i>Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti	10
<i>Iscrizioni e trascrizione</i>	
Oneri di cancellazione	13
<i>Annotamenti in restrizione dei beni, formalità gravanti</i>	
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Vincoli ed oneri Condominiali	13
Parti Comuni	13
Stato di Occupazione immobili	13
Caratteristiche costruttive della struttura	13
Normativa urbanistica	14
<i>Zona B, Sottozona B4 – Residenziale di completamento</i>	
Regolarità Edilizia	14
<i>Immobili non conformi alle autorizzazioni rilasciate - DIFFORMITA' SANABILI</i>	
<i>Costi da sostenere per la regolarizzazione dei cespiti</i>	
<i>Comparazione tra le planimetrie collegate al Titolo Edilizio e quelle dello Stato Dei Luoghi</i>	
Parametri di stima considerati	16
Composizione LOTTO UNICO	17
Determinazione Valore	17
<i>Deprezzamenti applicati</i>	
VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà	73.400,00 €
Riepilogo bando d'asta – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 277/2021	
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 277/2021	

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 17/11/2021 dall'Ill.mo Giudice Marco PIOVANO comunicato a mezzo email-pec in data 18/11/2021. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 18/11/2021.

All. 1_Verale di Nomina e Giuramento telematico CTU

IDENTIFICAZIONE CESPITI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della presente relazione di stima, ricompreso all'interno di un **LOTTO UNICO**, riguarda un appartamento ad uso residenziale, adibito ad abitazione; sito nel Comune Amministrativo e Censuario di Guidonia Montecelio (Rm), in Località Villalba (frazione), con accesso da Via Modena 3; per come di seguito meglio descritto:

DATI CATASTALI DEL CESPITE RAPPRESENTI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE GENERATA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	Foglio 29	Particella 522	Subalterno	515	
Sezione urbana		Consistenza 3,5 vani			
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO				
Indirizzo	VIA MODENA		N. civico 3		
Piano	1				

SEZIONE B (nota di trascrizione) del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II in data 16/07/2021 Reg. Part. 29106 e Reg. Gen. 40336.

DATI COMUNE

Denominazione: Guidonia Montecelio - Provincia: RM - Codice catastale: E263 - Codice Istat: 058047
Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna - Altitudine centro: 105 m

ZONA CLIMATICA

Zona: D - Gradi giorno: 1561 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile - N. ore: 12 ore giornaliere

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE

Latitudine: 41.9525334 - Longitudine: 12.7304123

DATI CATASTALI DEL CESPITE - "SISTER" PORTALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio "SISTER" è emerso che l'immobile, oggetto del Pignoramento immobiliare, è distinto presso NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con i seguenti identificativi:

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
LEF/29	522	515	GUIDONIA MONTECELIO VIA MODENA, 3 Piano 1	1	A/3	2	3,5 vani	Euro 334,41		

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – LOTTO UNICO

VIA MODENA n. 3 piano: 1; Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Codice: E263

Distinto presso NCEU di detto Comune alla SEZ LEF foglio 29 particella 522 subalterno 515

Cat. A/3, cl 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. Totale: 68 m² Tot escluse aree scoperte: 66 m²; Rendita € 334,41

INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - IMMAGINI SATELLITARI



Tessuto urbano



Individuazione area



Fabbricato

DESCRIZIONE GENERALE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

GUIDONIA MONTECELIO (RM) LOCALITA' VILLALBA, VIA MODENA N. 3

L'intero corpo di fabbrica di maggior consistenza, al cui interno ricade, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, è situato nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Località Villalba; con accesso da Via Modena al civico n. 3; dove è posto il portone d'ingresso direttamente collegato all'androne ed al vano scala (*porzioni condominiali*).

Nell'area limitrofa al manufatto si riscontra principalmente la presenza di palazzine plurifamiliari composte da più piani fuori terra e di servizi di vario genere.

Il territorio Comunale di Guidonia Montecelio, sorge ad Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 25 km; per posizione ed estensione territoriale, la stessa fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della città metropolitana di Roma Capitale.

IL CORPO DI FABBRICA, per tipologia edilizia è assimilabile alla "palazzina", composta da più piani fuori terra, edificata nel periodo antecedente il 1967 e provvista di corpo scala interno ed aree comuni.

La "scala" consente il raggiungimento dei ballatoi, presenti in ogni livello e direttamente comunicati con i pianerottoli posti davanti agli ingressi delle varie unità in esso contenute.

Su ogni piano sono presenti diversi appartamenti ad eccezione del piano terra, dove si rileva la presenza di attività commerciali.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA, catastalmente (A/3), adibita ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su di un unico piano, il primo; dove il raggiungimento dell'ingresso avviene percorrendo prima la scala condominiale che diparte dal portone posto su via Modena, 3 e successivamente il pianerottolo posto in aderenza all'accesso.

L'abitazione internamente è frazionata da tramezzi (*elementi divisori*), che ne articolano lo spazio interno, composto da 3,5 vani "catastali", dove i vari ambienti appaiono destinati ad:

Ingresso, disimpegno, soggiorno provvisto di angolo cottura, due camere e del bagno; all'esterno è presente un balcone, realizzato sullo stesso piano di calpestio.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai risultano rivestiti da una pavimentazione omogenea.

Le pareti del bagno, come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle.

Sono presenti gli infissi, provvisti sul lato esterno di elementi oscuranti ("tapparelle").

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico (*realizzato sotto traccia da verificare se realizzato secondo la normativa vigente*), di impianto fognario (*non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna*) e di impianto citofonico.

Il cespite è stato originato dal frazionamento di un immobile di maggior consistenza; suddiviso in due porzioni assestanti ed adiacenti; i lavori sono stati effettuati a seguito della presentazione della D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 e successive integrazioni (TITOLO EDILIZIO).

Non sono stati reperiti né il Certificato di Agibilità né il Certificato di Collaudo Statico.

Il cespite in oggetto, per come rilevato in sede di sopralluogo, è apparso in discreto stato manutentivo e conservativo; la distribuzione degli spazi interni è risultata difforme sia rispetto a quanto rappresentato all'interno della Planimetria Catastale depositata in atti sia rispetto agli elaborati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito.

L'appartamento presenta una superficie interna superiore rispetto a quella realmente dichiarata nel titolo edilizio presentato; tale incongruenza è stata ottenuta dalla riduzione dell'immobile adiacente; pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi per come rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo della D.I.A. del 06.10.09 (presentata in data antecedente all'acquisto del cespite da parte dell'esecutata) e regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.

- *L'abitazione è ricompresa in condominio, sono presenti somme dovute, non corrisposte.*
- *Il bene non è comodamente divisibile in natura.*
- *La vendita del bene non è soggetta ad IVA.*
- *Per il bene in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.*

SOPRALLUOGO

I giorni 17/12/2021 alle ore 10:45 e 13/01/2022 alle ore 10:00, venivano effettuati due accessi privi di riscontro da parte dell'esecutata; rinviando le operazioni peritali al giorno 17/01/2022 alle ore 14:30 dove congiuntamente al Custode Giudiziario, l'Avvocato Giovanni Ruffa ed alla presenza del signor

(ex marito della signora esecutata) veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, siti in Guidonia Montecelio (Rm), Località Villalba, Via Modena al civico 3.

In tale data si è proceduto ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nel rilievo metrico, grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparato con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza. All. 2 *Verbali di accesso*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è intestato alla signora:

Per la quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà.

ATTI DI PROVENIENZA – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2012

L'attuale proprietaria dell'immobile (debitrice esecutata) ha acquistato, con giusto atto di compravendita a Rogito del Notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 22/10/2012, con numero di repertorio 24256/16381; trascritto in data 24/10/2012 ai nn 47114/33375, l'immobile oggetto della presente procedura Esecutiva Immobiliare, dal signor

All. 8 *NOTA ed ATTO di Compravendita del 2004 Provenienza*

CERTIFICATO ANAGRAFICO, DI CITTADINANZA, DI RESIDENZA, DI STATO CIVILE

risulta iscritta all'indirizzo: VIA MODENA N. 3 - Interno: 1 - Comune GUIDONIA MONTECELIO (RM). All. 3 *Certificato contestuale di residenza e di Stato di famiglia.*

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO – UFFICIO STATO CIVILE DI ROMA

La signora _____ ed il signor _____

Hanno contratto matrimonio il _____

Annotazioni a margine

- Con atto in data 11/07/2006 n. 10675 a rogito del notaio ANTONINO MAZZA del distretto notarile di Roma, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. FONDO PATRIMONIALE. Annotazione apposta su atto di matrimonio il 19/07/2006.
- Con provvedimento del Tribunale di Roma in data 03/07/2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto il giorno 11/09/2008.

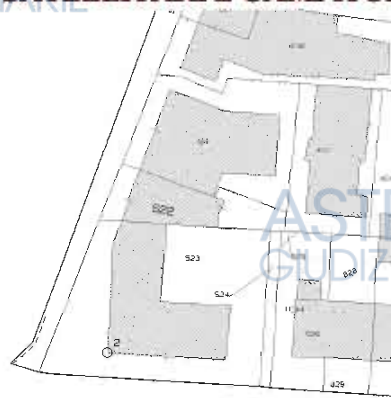
All. 4 Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio

CONFINI

L'abitazione di tipo economico confina con:

Vano scala interno di natura condominiale, appartamento al sub 514, distacco con Corso Italia e particella 523, salvo altri. All. 5 Estratto di Mappa, Visura Catastale Storica e Planimetria

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINI SATELLITARI E CAMPITURE



In rosso, è stato rappresentato il perimetro della particella 522

CONSISTENZA LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

GUIDONIA MONTECELIO (RM) LOCALITA' VILLALBA, VIA MODENA N. 3

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – LOTTO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Primo	54,00 mq	65,50 mq	1	65,50 mq	3,20 m	1
Balcone coperto Piano Primo	-	7,20 mq	0,35	2,52 mq	-	1
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				68,02 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il pignoramento immobiliare riguarda la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà.

All. 5 Estratto di Mappa, Visura Catastale Storica e Planimetria

CRONISTORIA DATI CATASTALI PRECEDENTI IDENTIFICATIVI

L'immobile era in precedenza identificato presso NCEU del Comune di Guidonia Montecelio:

Sez LEF foglio 25 particella 519 Sub 2

Unità immobiliare soppressa dal 21/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	25	519	2	Cens.	Zona				Catastale		Variazione del 21/01/2010 protocollo n. RM0068121 in atti dal 21/01/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6911.1/2010)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili.

- Sez. urb. LEF foglio 29 particella 522 sub. 2

Dati identificativi presenti dall'impianto meccanografico

CRONISTORIA DATI CATASTALI – FABBRICATI (NCEU)

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è attualmente distinto presso il NCEU del Comune di Guidonia montecelio, con i seguenti identificativi:

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Dati della richiesta	Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice: E243)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Sez. Urb.: LEF Foglio: 29 Particella: 522 Sub.: 515

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	29	522	515	Cens.	Zona	1/3	2	3,5 vani	Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte*: 66 m²	Euro 334,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

VIA MODENA n. 3 piano: 1.

Annotazioni

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'IMMOBILE È STATO ORIGINATO DAL:- foglio 25 particella 522 subalterno 2

DATI DERIVANTI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2011 protocollo n. RM1280433 in atti dal 11/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 177913.1/2011)
- FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 protocollo n. RM1356474 in atti dal 11/11/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 149722.1/2010)
- VARIAZIONE del 21/01/2010 protocollo n. RM0068152 in atti dal 21/01/2010 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 6914.1/2010)
- Variazione del 21/01/2010 protocollo n. RM0068121 in atti dal 21/01/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6911.1/2010)
- Variazione del 16/11/2005 protocollo n. RM0851971 in atti dal 16/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 170181.1/2005)
- VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

SITUAZIONE INTESTATARI – COMUNE CESUARIO DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Impianto meccanografico del 30/06/1987		Catasto Fabbricati COMUNE DI GUIDONIA M. Foglio 25, P.lla 519 sub 2
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 del 16/11/2005 protocollo n. RM0851971 in atti dal 16/11/2005 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 170181.1/2005)		
Situazione degli intestati dal 18/09/2002		Catasto Fabbricati COMUNE DI GUIDONIA M. Foglio 25, P.lla 519 sub 2
- VOLTURA D'UFFICIO del 18/09/2002 protocollo n. RM1491941 Voltura in atti dal 15/10/2009 Repertorio n.: 26822 Rogante: MARIOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITÀ STORICA (n. 87814.1/2009)		

- VOLTURA D'UFFICIO del 18/09/2002 protocollo n. RM1491980 Voltura in atti dal 15/10/2009 Repertorio n.: 26822 Rogante: MARIOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 87820.1/2009) - del 21/01/2010 protocollo n. RM0068121 in atti dal 21/01/2010 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6911.1/2010)		Catasto Fabbricati COMUNE DI GUIDONIA M. Sez LEF Foglio 25, P.lla 522 sub 2
Situazione degli intestati dal 25/06/2010		
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2010 Repertorio n.: 31402 Rogante: FALCIONI LUCA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 23537.1/2010) - FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 protocollo n. RM1356474 in atti dal 11/11/2010 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 149722.1/2010)		
Situazione degli intestati dal 22/10/2012		Catasto Fabbricati COMUNE DI GUIDONIA M. Sez LEF Foglio 25, P.lla 522 sub 2
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/10/2012 Repertorio n.: 24256 Rogante: DI FAZIO CESIDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 33375.1/2012)		

INDIVIDUAZIONE CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entate – Territorio, l'immobile censito presso NCEU del Comune di Guidonia Montecelio risulta identificato come segue:

Elenco Immobili

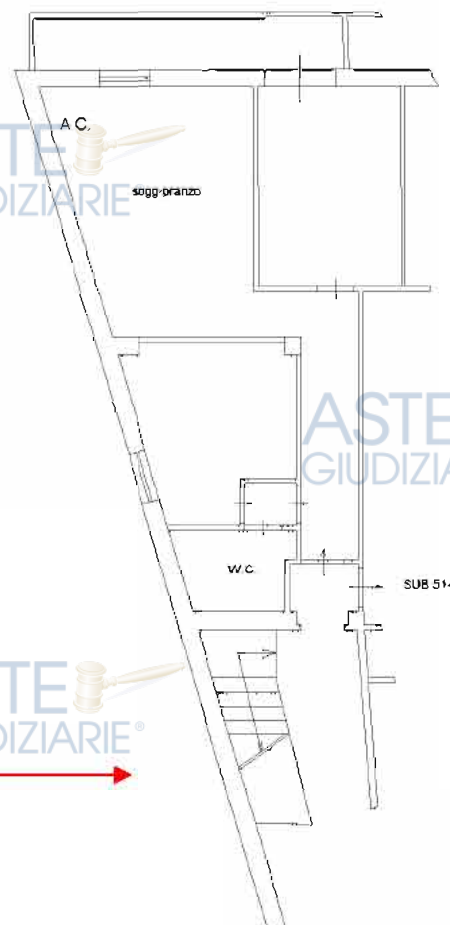
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
LEF/29	S22	515	GUIDONIA MONTECELIO VIA MODENA, 3 Piano 1	1	A/3	2	3.5 vani	Euro 334,41		

PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA – P.LLA 522



PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE SUB 515

Piano Primo



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Piano Primo



Dalla comparazione tra la planimetria catastale e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, è emerso che quest'ultima non raffigurano correttamente il reale stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni*
- diversa posizione e numero dei vani murari prospettici (finestra bagno).*

Non si è ritenuto corretto variare e/o aggiornare la planimetrie catastale, in virtù del fatto, che le modifiche impropriamente apportate potranno essere regolarizzate in parte con interventi di demolizione/ricostruzione ed in parte preservate; il tutto mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del suddetto Comune.

Successivamente sarà necessario regolarizzare la situazione "Catastale" dell'abitazione, mediante la presentazione telematica del DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 400,00 €

ELABORATO PLANIMETRICO

Non presente per il piano in oggetto

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Presenti, ma in assenza di elaborato planimetrico, non è possibile individuarli.

PROVENIENZA VENTENNALE

ATTI DI PROVENIENZA INTERCORSI TRA AGLI AVENTI CAUSA

Descrizione dell'immobile per come riportati all'interno della nota di trascrizione collegata dall'atto di compravendita del 22/10/2012 Rep. 24256/16381 trascritto in data 24/10/2012 ai numeri 47114/33375.

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana LEF Foglio 29 Particella 522 Subalterno 515
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3,5 vani
ECONOMICO
Indirizzo VIA MODENA N. civico 3

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 13/09/2000 al 27/09/2002	A favore:	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante UFFICIO DEL REGISTRO	Data	Vol.N°	N°
		TIVOLI			
		TRASCRIZIONE			

		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/09/2001	35875	25139
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 18/09/2002 Al 02/07/2010	A favore:	ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		ALBERTO MARIOLA	18/09/2002	26822	10768
	Contro:	TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	27/09/2002	41101	29348
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 25/06/2010 al 24/10/2012	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		LUCA FALCIONI	25/06/2010	31402	8519
	Contro:	TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
	IMMOBILI SITI IN GUIDONIA MONTECELIO Sez LEF Foglio 29 Particella 522 Sub 2	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/07/2010	41114	23537
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 22/10/2012	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
	Per il diritto di PROPRIETÀ' e la quota di 1/1; Nell'atto indicata come coniugata in regime di SEPARAZIONE DI BENI	DI FAZIO CESIDIO	22/10/2012	24256	16381
	Contro:	TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
	Per il diritto di PROPRIETÀ' e la quota di 1/1 IMMOBILI SITI IN GUIDONIA MONTECELIO Sez LEF Foglio 29 Particella 522 Sub 515	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/10/2012	47114	33375

NON RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ' DELLE TRASCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II è emerso che l'immobile in oggetto è pervenuto ai signori in morte del proprio padre in virtù di giusta denuncia di successione regolarmente trascritta.

Dalle ispezioni Ipotecarie estrapolate sul è emersa la presenza di due trascrizioni di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA':

1. **La prima del 31/01/2011 Rep. 410662/23343** Notaio VITAGLIANO DOMENICO con C.F. VTGDNC46B01A512Z con Sede in ROMA (RM); trascritta il 15/02/2011 ai numeri 6843/4217.
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana LEF Foglio 29 Particella 522 Subalterno 514 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 Piano 1
2. **La seconda del 18/09/2002 Rep. 26822** Notaio MARIOLA ALBERTO C.F. MRL LRT 48E19 F880C con Sede in TIVOLI (RM); trascritta il 18/12/2019 ai numeri 63043/44349.
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana LEF Foglio 25 Particella 519 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 120 metri quadri - Indirizzo CORSO ITALIA N. civico 2-4-6 - Piano T
Immobile n. 2 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Protocollo 1767 Anno 1967 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 42 metri quadri Indirizzo VIA MODENA N. civico 7 Piano T
Immobile n. 3 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Protocollo 1770 Anno 1967 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 74 metri quadri - Indirizzo VIA MODENA N. civico 5 PT
Immobile n. 4 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Protocollo 1772 Anno 1967 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3P1
Immobile n. 5 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Protocollo 1766 Anno 1967 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 P3
Immobile n. 6 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto FABBRICATI Protocollo 1773 Anno 1967 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6 vani - Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 Piano 3
Immobile n. 7 - Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Protocollo 1769 Anno 1967 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 P4

SI PRECISA CHE

A parere dello scrivente, in entrambe le trascrizioni (per accettazione tacita di eredità) non compare, nella Sezione B della Nota, l'immobile oggetto della presente relazione, pervenuto ai signori in morte del proprio padre in data antecedente il ventennio. **Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per il suddetto immobile.**

All. 7 *NOTA ed ATTO di Compravendita del 2010 + NOTA ed ATTO di Divisione del 2002 + NOTE*

All. 8 *NOTA ed ATTO di Compravendita del 2012_Provenienza*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
ISCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 9943 Registro Generale 41115

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO -Data 25/06/2010 Numero di repertorio 31403/8520 Notaio Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA** - Derivante da 0176 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo 2,2% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 180.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva SI Durata 30 anni - Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana
LEF Foglio 29 Particella 522 Subalterno 2 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza
7 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 Interno 1 Piano 1

Sezione C - Soggetti

A Favore - BARCLAYS BANK PLC con sede in MILANO (MI) con C.F. 80123490155 (quota 1/1)

Contro - (quota 1/1)

ANNOTAZIONI - Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI

Comunicazione n. 1899 del 12/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

• IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 14/12/2018 - Registro Particolare 10350 Registro Generale 59631

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 11/12/2017 Numero di repertorio 77048 - Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI ROMA Codice fiscale 802 553 70589 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 34.895,87 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € 1.591,00 Totale €
36.486,87 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Unità negoziale n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana

LEF Foglio 29 Particella 522 Subalterno 515 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza
3,5 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 Piano 1

Sezione C - Soggetti

A Favore - BANCA IFIS SPA con sede in VENEZIA (VE) con C.F. 02505630109 (quota 1/1)

Contro -

Sezione D - Ulteriori informazioni

CON ATTO PER NOTAR MANUELA AGOSTINI DEL 29/06/2018, REP. 80866/15510, LA BANCA IFIS SPA,
APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO BANCA IFIS, CONFERISCE, CON EFFETTO DAL 01/07/2018, A IFIS
NPL S PA CON SEDE IN MESTRE-VENEZIA C.F. E P.IVA 04494710272, CHE ACCETTA, IL RAMO D'AZIENDA
RELATIVO L'ATTIVITA' DI ACQUISTO E GESTIONE DI PORTAFOGLI DI CREDITI DISTRESSED.

ANNOTAZIONI - Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI - Non sono presenti comunicazioni

TRASCRIZIONI CONTRO

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Generale 40336 Registro Particolare 29106

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 09/07/2021 Numero di repertorio 1690 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TIVOLI - UNEP Codice fiscale 860 062 90588 Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 522 Subalterno 515 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA MODENA N. civico 3 Piano 1

Sezione C - Soggetti

A Favore - IFIS NPL 2021-1 SPV SRL con sede in CONEGLIANO (TV) con C.F. 05148990269 (quota 1/1)

Contro -

ANNOTAZIONI - Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI - Non sono presenti comunicazioni

All. 10_ NOTE Formalità Gravanti

ONERI DI "CANCELLAZIONE"

ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che il bene venga venduto allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: **588,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al cui interno è presente, tra gli altri, l'immobile ricompreso all'interno del LOTTO UNICO si presenta sia esternamente che internamente, rifinito, ultimato, ed in discreto stato conservativo e manutentivo. L'appartamento risulta rifinito, arredato ed in scarse condizioni di manutenzioni e d'uso.

All. 13 *Rilievo Fotografico*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

La gestione delle spese per la pulizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'illuminazione, le porzioni comuni del fabbricato, vengono gestite dall'amministratore pro tempore.

POSIZIONE DEBITORIA DEL SOGGETTO ESECUTATO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Per come comunicato a mezzo email pec, risultano non corrisposte le seguenti somme:

- Anno in corso 2022 posizione debitoria insoluta euro **541,92.**
- Anno 2021 posizione debitoria insoluta euro **1.290,00.**
- Anno 2020 debito residuo al 31/12/2020 euro 2.855,64, di cui 677,18 annualità 2020, ed euro 2.178,46 anni precedenti.
- L'ammontare medio delle spese condominiali "ordinarie" e' pari ad euro 600,00
- L'ammontare dei lavori straordinari approvati ad oggi, non eseguiti è pari ad euro 3.500,00 di cui spettanti all'esecutata euro 181,19 *(somma deliberata nell'anno 2021 ed inclusa nell'importo totale di detta annualità).*

All. 11 *Oneri Condominiali*

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano le porzioni di fabbricato utilizzate dai vari condomini.
Non è presente in atti, l'elaborato planimetrico.

STATO D' OCCUPAZIONE IMMOBILI

In sede di sopralluogo, gli immobili sono apparsi occupati, abitati e nel possesso del signor identificatosi come separato legalmente dalla signora (esecutata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA

IL CORPO DI FABBRICA riguarda un edificio costruito da più piani ed edificato nel periodo antecedente il 1967; per tipologia edilizia è assimilabile ad una palazzina composta da più piani livelli, tra loro collegati mediante un corpo scala interno. Su ogni piano sono presenti diversi appartamenti ad eccezione del piano terra, dove si rileva la presenza di attività commerciali.

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM); individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della seguente zona:

DESTINAZIONI URBANISTICHE



VINCOLI DEL PTPR

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.

TAVOLA A n. 25 375

SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO



SISTEMA DEL PASSAGGIO INSEDIATIVO

Paessaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 25 375

BENI PAESAGGISTICI



VINCOLI RICOGNITIVI DEL PIANO

Aree urbanizzate

Il fabbricato, di maggior consistenza, al cui interno ricade l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato nel periodo antecedente il 1967.

Per l'immobile ad uso residenziale, dopo formale richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sono stati reperiti i seguenti titoli amministrativi:

- D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 per frazionamento dell'unità immobiliare con costituzione di n° 2 unità immobiliari e successiva integrazione del 05/11/2009 prot. 83108
- Fine Lavori Prot. n. 89250 del 09/11/2010.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

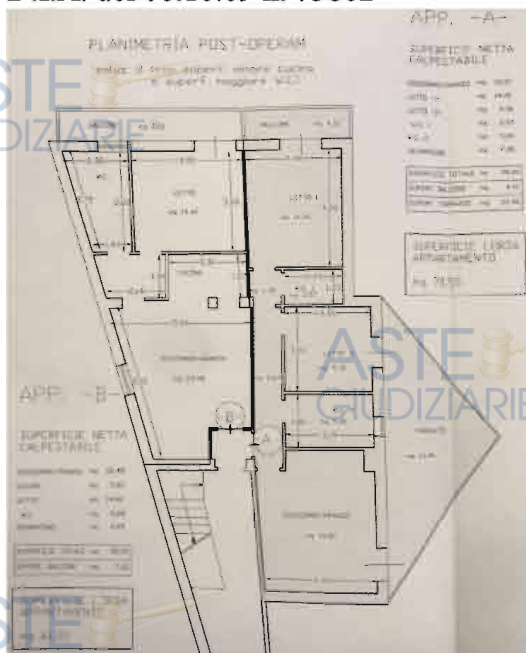
- *Non è stato reperito il Certificato di Collaudo.*
- *Non è stato reperito il Certificato di Agibilità.*
- *Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile.*
- *Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.*

All. 12 Documentazione amministrativa D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 e successive integrazioni

PLANIMETRIE

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA

D.I.A. del 06.10.09 n. 73802



Stato dei luoghi



DIFFORMITÀ RISCONTRATE - SANABILI

Dalla comparazione tra le planimetrie collegata alla D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, è emerso che quest'ultima non raffigura correttamente il reale stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni.*
- diversa rappresentazione e posizione dei vani murari.*
- diversa destinazione d'uso degli ambienti.*
- Diversa conformazione della superfici interna e del volume dell'immobile.*

L'appartamento, derivante dal frazionamento di una porzione unica in due unità assestanti, presenta una superficie maggiorata rispetto a quella dichiarata nel "Titolo Edilizio".

L'impropria suddivisione materiale degli spazi ha generato due immobili, poste tra loro in aderenza, dove entrambi non risultano conformi al titolo amministrativo assentito.

Molte delle modifiche impropriamente apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un titolo in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del suddetto Comune; che riguardi sia la diversa distribuzione degli spazi interni sia le tramezzature impropriamente realizzate; le stesse dovranno essere demolite e ricostruite nella corretta posizione.

Successivamente sarà necessario regolarizzare la situazione "Catastale" della suddetta abitazione, mediante la presentazione telematica del "DOCFA" all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

All. 12 Documentazione amministrativa D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 e successive integrazioni

COSTI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL CESPITE

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà procedere:

Alla nomina di un tecnico che si occupi di redigere e presentare un titolo amministrativo in sanatoria, per come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia).

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 2.500,00 €

Con i lavori di demolizione/ricostruzione; riguardanti la rimozione ed il trasporto a discarica della porzioni di tramezzi che hanno generato l'aumento di superficie del bene.

Successivamente andrà realizzato un nuovo elemento divisorio, per come rappresentato nell'ultimo titolo edilizio, necessario a suddividere correttamente le due unità. L'intervento dovrà essere eseguito secondo i dettami della regola d'arte; facendo particolare attenzione al corretto "ammorramento", del nuovo, con gli elementi già preesistenti ed alle successive rifiniture.

Detto costo riguarda una parte comune posta tra due unità autonome, pertanto lo stesso verrà suddiviso in parti uguali e decurtato pro quota in fase di stima.

IL COSTO COMPLESSIVO, PER INTERVENTI EDILI, VIENE STIMATO IN 5.000,00 €

Si dovrà infine procedere con la variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento.

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 400,00 €

PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per cespiti con caratteristiche simili siti nel Comune di Guidonia M., viene richiesto un prezzo medio pari a **1.588,00 €/mq**.
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente ad abitazioni in fascia media; è emerso che a Villalba viene attribuito un prezzo pari a **1.257,00 €/mq**.
- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1 Provincia: ROMA, Comune: GUIDONIA MONTECELIO, Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, Codice di zona: E3, Microzona catastale n.: 5, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; è emerso che viene attribuito per un prezzo medio pari a **1.375,00 €/mq** (parametro compreso tra i 1.100,00 €/mq e i 1.650,00 €/mq)
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Est - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare GUIDONIA MONTECELIO - C47 abitazioni II fascia **1.000,00 €/mq**.

Il parametro economico che ne consegue, ottenuto dalla differenza tra la somma delle quotazioni medie, per immobili con caratteristiche residenziale, è pari a:

ABITAZIONE 1.305,00 €/mq

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)
GUIDONIA MONTECELIO (RM) LOCALITA' VILLALBA, VIA MODENA N. 3

IL LOTTO UNICO È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – LOTTO UNICO

VIA MODENA n. 3 piano: 1; Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Codice: E263

Distinto presso NCEU di detto Comune alla SEZ LEF foglio 29 particella 522 subalterno 515

Cat. A/3, cl 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. Totale: 68 m² Tot escluse aree scoperte: 66 m²; Rendita € 334,41

CONFINI Vano scala interno di natura condominiale, appartamento al sub 514, distacco con Corso Italia e particella 523, salvo altri.

Per la quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA, catastalmente (A/3), adibita ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su di un unico piano, il primo; dove il raggiungimento dell'ingresso avviene percorrendo prima la scala condominiale che diparte dal portone posto su via Modena, 3 e successivamente il pianerottolo posto in aderenza all'accesso. L'abitazione internamente è frazionata da tramezzi (*elementi divisori*), che ne articolano lo spazio interno, composto da 3,5 vani "catastali", dove i vari ambienti appaiono destinati ad:

Ingresso, disimpegno, soggiorno provvisto di angolo cottura, due camere e del bagno; all'esterno è presente un balcone, realizzato sullo stesso piano di calpestio.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai risultano rivestiti da una pavimentazione omogenea. Le pareti del bagno, come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi, provvisti sul lato esterno di elementi oscuranti ("tapparelle"). L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico (*realizzato sotto traccia da verificare se realizzato secondo la normativa vigente*), di impianto fognario (*non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna*) e di impianto citofonico.

Il cespite è stato originato dal frazionamento di un immobile di maggior consistenza; suddiviso in due porzioni assestanti ed adiacenti; i lavori sono stati effettuati a seguito della presentazione della D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 e successive integrazioni (TITOLO EDILIZIO).

Non sono stati reperiti né il Certificato di Agibilità né il Certificato di Collaudo Statico.

Il cespite in oggetto, per come rilevato in sede di sopralluogo, è apparso in discreto stato manutentivo e conservativo; la distribuzione degli spazi interni è risultata difforme sia rispetto a quanto rappresentato all'interno della Planimetria Catastale depositata in atti sia rispetto agli elaborati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito. L'appartamento presenta una superficie interna superiore rispetto a quella realmente dichiarata nel titolo edilizio presentato; tale incongruenza è stata ottenuta dalla riduzione dell'immobile adiacente; pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi per come rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo della D.I.A. del 06.10.09 (presentata in data antecedente all'acquisto del cespite da parte dell'esecutata) e regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.

- *L'abitazione è ricompresa in condominio, sono presenti somme dovute, non corrisposte.*
- *Il bene non è comodamente divisibile in natura.*
- *La vendita del bene non è soggetta ad IVA.*
- *Per il bene in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.*

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO

Identificativo corpo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota posta in vendita del diritto di prop.	Totale
Abitazione di tipo economico	68,02 mq	1.305,00 €/mq	1/1	88.766,10 €
Valore complessivo				88.766,10 €

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per la nomina di un tecnico che si occupi di presentare il titolo in sanatoria	2.500,00 €	
Interventi edili da eseguirsi, calcolati per la quota parte pari a 1/2	2.500,00 €	
Oneri Condominiali	1.831,92 €	
Aggiornamento planimetria Catastale (DOCFA)	400,00 €	
<i>Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 81.534,18 € - 10 % (8.153,42 €) = 73.380,76 €.</i>		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNICO

(Settantatremilaquattrocento/00)

€ 73.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione riguardante è composta da n. **18** pagine, oltre gli n. **14** allegati:

ALLEGATI

- All. 1_proc. EI RGE 277/21 *Verbale di nomina e Giuramento telematico CTU*
- All. 2_proc. EI RGE 277/21 *Verballi di accesso*
- All. 3_proc. EI RGE 277/21 *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia*
- All. 4_proc. EI RGE 277/21 *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- All. 5_proc. EI RGE 277/21 *Estratto di Mappa, Visura Catastale Storica e Planimetria*
- All. 6_proc. EI RGE 277/21 *Relazione Notarile, NOTA ed ATTO di Pignoramento Immobiliare*
- All. 7_proc. EI RGE 277/21 *NOTA ed ATTO di Compravendita del 2010 + NOTA ed ATTO di Divisione del 2002 + NOTE Successione ed Accettazioni Tacite*
- All. 8_proc. EI RGE 277/21 *NOTA ed ATTO di Compravendita del 2012_Provenienza*
- All. 9_proc. EI RGE 277/21 *Ispezioni Ipotecarie immobili e Soggetti coinvolti*
- All. 10_proc. EI RGE 277/21 *NOTE Formalità Gravanti*
- All. 11_proc. EI RGE 277/21 *Oneri Condominiali*
- All. 12_proc. EI RGE 277/21 *Documentazione amministrativa_D.I.A. del 06.10.09 n. 73802 e successive integrazioni*
- All. 13_proc. EI RGE 277/21 *Rilievo Fotografico*
- All. 14_proc. EI RGE 277/21 *Riceute in via Relazione CTU ai debitori, al custode ed agli intervenuti*