

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Versione 05 Settembre 2021

dell'Esperto Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 353/2012

G.E. DOTT. V. MEDAGLIA

Promosso da: **MPS Gestione crediti**

Nei confronti di:



PARTE CREDITRICE:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA

JULIET S.p.a.

c/o **Avv. Francesca Crivellari**

francescacrivellari@ordinevvocatiroma.org

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Augusto Colatei

augusto.colatei@pecavvocatitivoli.it



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
Versione 05 Settembre 2021	1
R.G.E.I. 353/2012	1
G.E. Dott. V.Medaglia	1
INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Lotto unico	4
Titolarità	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Vincoli od oneri condominiali - Beni comuni.....	9
Censo, livello, usi civici.....	9
Provenienza all'esecutata	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima.....	16
Lotto UNICO	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	18

All'udienza 21/01/2021 l'ill.mo Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Tivoli, data la vetustà della vecchia perizia in atti, conferiva al sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, l'incarico di redigere una relazione tecnica di aggiornamento sulla procedura esecutiva immobiliare n. 353/2012 e ne disponeva il deposito entro 30 giorni dall'udienza fissata per il 21/10/2021.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto della presente procedura è il seguente:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione in un fabbricato del tipo in linea situato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, via Mestre n.19; al secondo piano sottostante lastrico solare distinto con il numero interno 5.

L'appartamento è identificato presso Catasto fabbricati del Guidonia Montecelio, sez. Le Fosse al Foglio 22, Part. 1022, Sub 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3.5 vani.

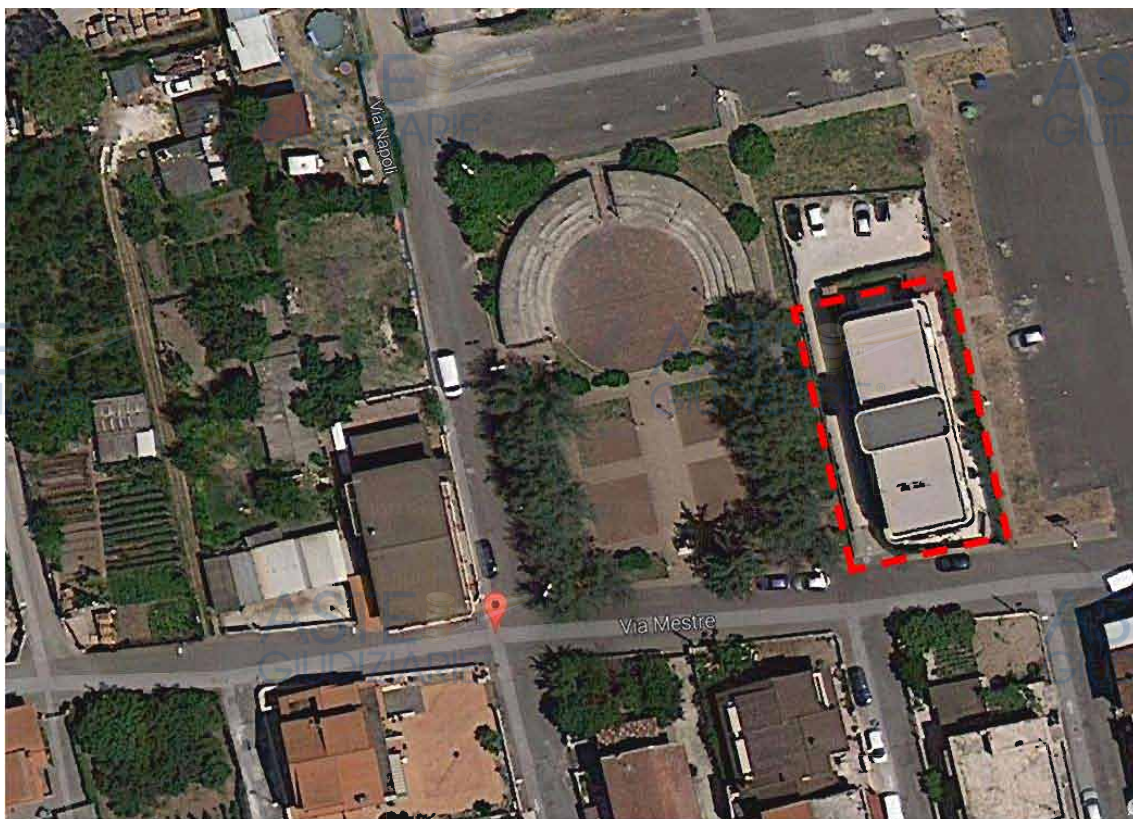
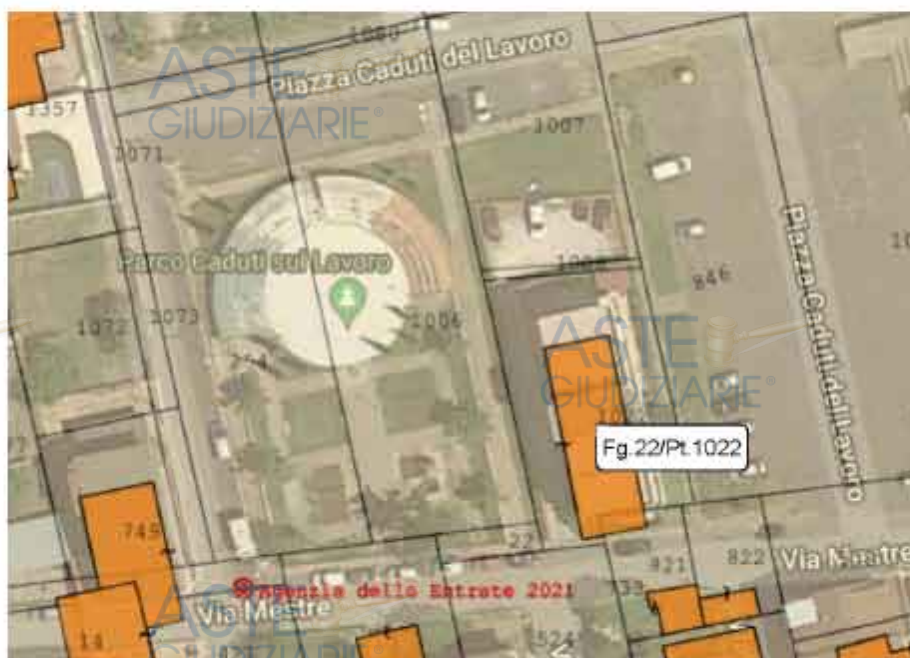


Foto satellitare del fabbricato





Estratto di mappa



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno Lotto unico come di seguito indicato.

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE - Appartamento ad uso civile abitazione situato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, via Mestre n.19, piano 2 sottostante lastrico solare, distinto con il numero interno 5. L'immobile è identificato in Catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio, sez. Le Fosse al Foglio 22, Part. 1022, Sub 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3.5 vani.

TITOLARITÀ

L'immobile suindicato risulta in capo all'esecutata secondo i seguenti diritti:

-
-

Quota di proprietà pari 1/4

Quota di proprietà pari a 3/4

CONFINI

L'appartamento al Foglio 22, Part. 1022, Sub 9 in oggetto confina con appartamento al Foglio 22, Part. 1022, Sub 8, al Foglio 22, Part. 1022, Sub 10 e con vano scala condominiale b.c.n.c. identificato al Foglio 22, Part. 1022, Sub 2.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto si trova nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), zona Villalba, in via Mestre n.19, trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, situata in un fabbricato del tipo in linea che si estende ai piani terra, primo e secondo. L'appartamento di interesse si trova al secondo piano-sottotetto accessibile da vano scala condominiale privo di ascensore.

La zona a densità medio-alta nel nucleo urbano di Villalba è prossima ai servizi ed alle infrastrutture viarie.

L'immobile libero dalla presenza di edifici contigui gode di una buona visuale e buona illuminazione naturale, prospetta infatti sul fronte sud su via Mestre, sul fronte ovest con giardino pubblico, sul fronte nord con parcheggio privato ed infine sul fronte est con una vasta area a parcheggio.

Edificio privo di motivi ornamentali e finiture minimali, intonaco tinteggiato con toni chiari, persiane e portone condominiale in alluminio anodizzato, androne condominiale servito da una scala con finitura travertino e piastrelle, edificio privo di ascensore.

L'unità immobiliare pignorata è situata al secondo piano dell'edificio al di sotto di una copertura piana ed è composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, stanza da letto singola e stanza da letto matrimoniale distribuiti da uno stretto corridoio longitudinale; un balcone sul fronte est è accessibile da tutte le stanze.

Struttura in calcestruzzo armato e tamponatura in muratura, la finitura esterna è ad intonaco tinteggiato, la copertura piana, le copertine in travertino, parapetti in muratura e metallo; la pavimentazione uguale per tutta l'unità è in piastrelle così come lo zoccolino, pareti finite ad intonaco di gesso e tinteggiate, rivestimenti ceramici nell'angolo cottura e nei bagni, porte in legno tamburato e portoncino di accesso di sicurezza, corpi finestrati in alluminio e vetrocamera, persiane in alluminio.

L'unità immobiliare è termoautonoma, il generatore è a gas i terminali sono termosifoni in alluminio. Allaccio alle reti elettrica, del gas, idrica comunali, allaccio in fogna, impianto citofono.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

Stato manutentivo degli esterni scarso, un cattivo sistema di smaltimento delle acque meteoriche causa dilavamento e vistosi problemi di conservazione in facciata; i ferri del calcestruzzo armato strutturale sono in alcuni punti scoperti e soggetti ad ossidazione, distacchi di intonaco e calcestruzzo sono distribuiti su tutti i fronti dell'edificio. Materiali impiegati di scarsa qualità e cattivo sistema costruttivo causano anche nelle zone condominiali la presenza di umidità di risalita e muffe.

Gli interni si presentano in medio stato conservativo sono tuttavia visibili infiltrazioni dalla copertura soprastante che hanno causato condensa e muffe nelle murature.

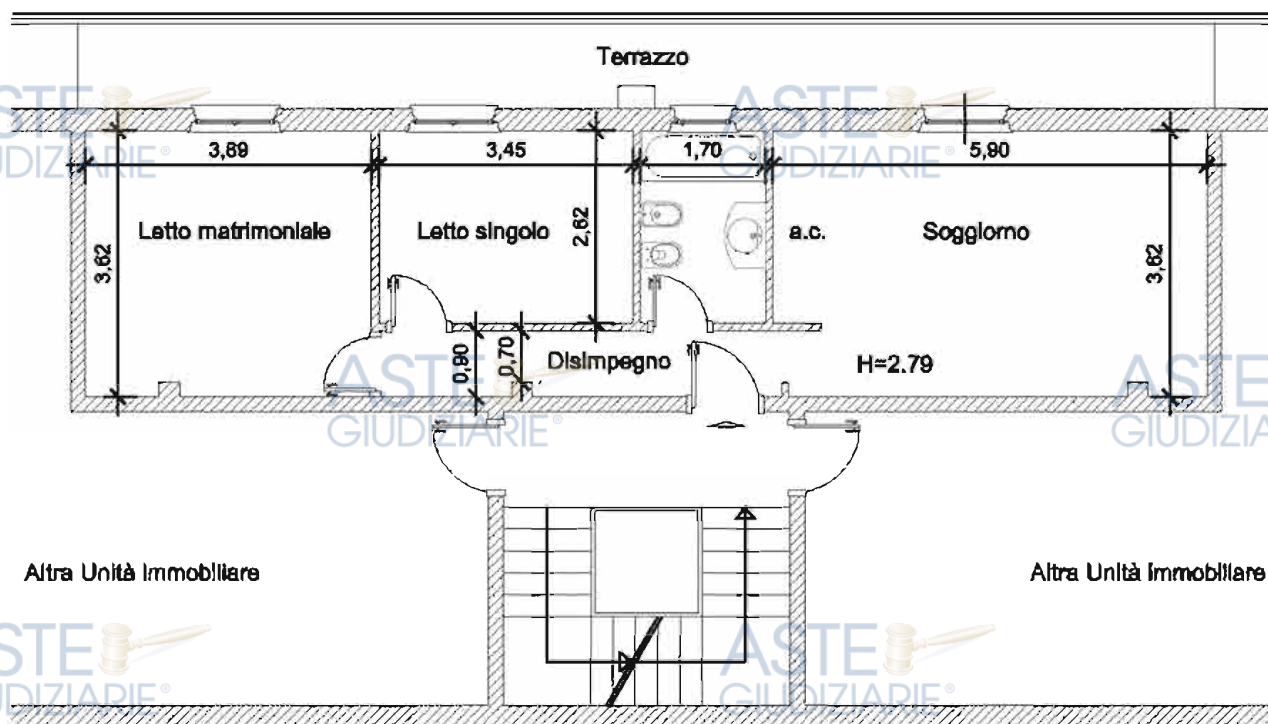
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in sede dei sopralluoghi è stato trovato libero.

CONSISTENZA

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

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 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.



Planimetria relativa allo stato attuale

Superficie commerciale	SUPERFICI [mq]			
R.g. E.I. 353/2012	SUPERFICIE NETTA /UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA CONVENZIONALE
Foglio 22, Part. 1022, Sub 9				
Ingresso/disimpegno	5,00	6,90	1,00	6,90
Letto matrimoniale	14,00	15,30	1,00	15,30
Letto singolo	9,00	9,50	1,00	9,50
Bagno	4,50	5,00	1,00	5,00
Soggiorno-angolo cottura	21,00	22,30	1,00	22,30
TOT - Superficie lorda utile	53,50	59,00		59,00
Balcone	18,00	18,50	0,30	5,55
TOT - Superficie scoperta o accessoria ridotta				5,55
Superficie residenziale lorda ponderata				a) 59
Superficie scoperta o accessoria ponderata				b) 5,55
Superficie lorda vendibile [a) + b)]				64,55

Superficie Lorda Vendibile= 65,00 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

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

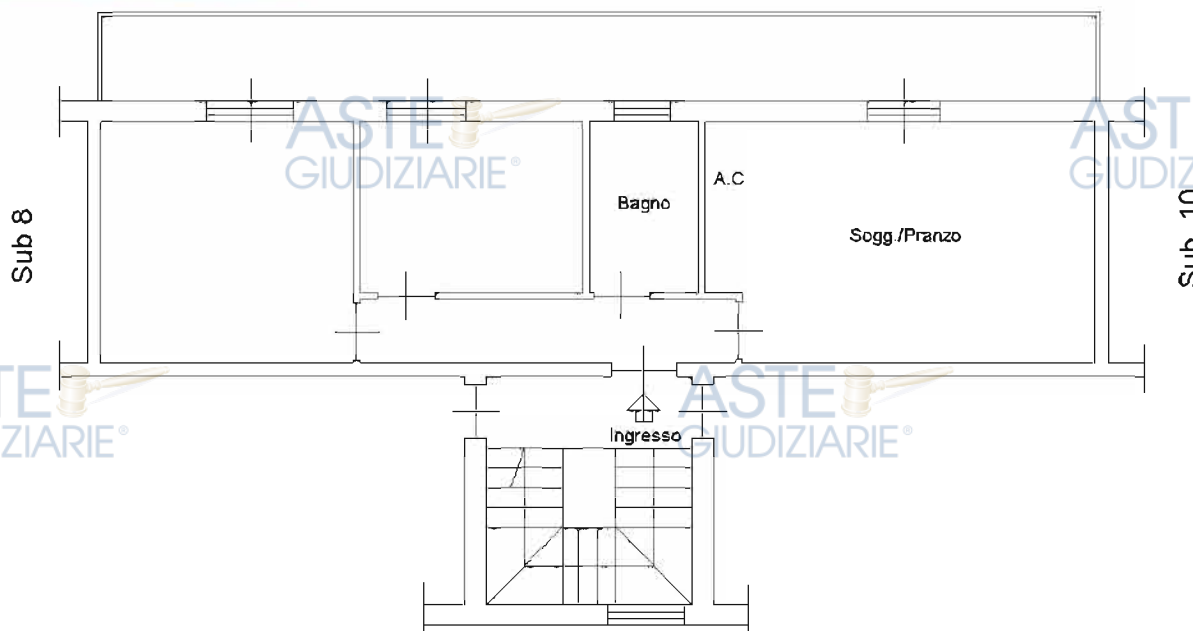
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	22	1022	9		A2	2	3,5 vani	59 mq	388,63 €	2

Indirizzo catastale: Via Mestre n.19- piano: 2;

Intestatario catastale:

1	Proprieta' per 2/8
2	Proprieta' per 3/8
3	Proprieta' per 3/8

Planimetria catastale di u.l.u



Continuità catastale

L'Unità immobiliare al Foglio 22, Part. 1022 di 728 mq deriva dalla Particella 732 di 728 mq che risulta invariata, anche per consistenza, sin dalla data di impianto meccanografico del 01/09/1978 e nella medesima consistenza è oggetto dei titoli edilizi rilasciati. Anteriormente all'impianto meccanografico il terreno alla Particella 732 di 728 mq risulta citato nell'Atto di compravendita originario del 10/09/1967 quale Particella 252/porzione B di 728 mq.

[ALLEGATO – Atto di compravendita a rogito E. Campanini del 10/11/1967]

Per completezza considerato che l'ultima Concessione edilizia rilasciata per il fabbricato comprende anche la particella 1008 del Foglio 22 si è esaminata la continuità catastale oltre che della Particella 1022 anche della Particella 1008:

Unità immobiliare al Foglio 22, Part. 1008 di 22 mq deriva dal frazionamento dalla particella 997 già Part 252 come nello schema di sotto

Anno	Foglio	Particella	Consistenza (mq)	tot
impianto meccanografico	22	252	4293	
Frazionamento del 09/05/1992	22	252	2101	
	22	922	2192	
				4293
Frazionamento dal 06/10/1993	22	922	2192	
	22	995	537	
	22	996	937	
	22	997	627	
	22	252	soppressa	4293
Frazionamento dal 12/12/1994	22	922	2192	
	22	1159	937	
	22	1200	537	
	22	1007	605	
	22	1008	22	
	22	995-996-997	soppresse	4293
	22	922	2192	
	22	1159	937	
	22	1007	605	
	22	1008	22	
Frazionamento dal 16/07/2009	22	1210	123	
	22	1211	149	
	22	1212	265	
soppressa e unita alla 1212	22	1213	79	
	22	1200	soppressa	4293

La particella 252 di consistenza di 4293 mq all'impianto meccanografico 01/09/1978 è stata frazionata nel 09/05/1992 generando la Part. 252 di 2101mq e la Part. 922 di 2192 mq; successivamente nel 06/10/1993 la Part. 252 è stata soppressa generando la Part 922 di 2192 mq, la Part. 995 di 537 mq, la Part. 996 di 937 mq, la Part. 997 di 627 mq. Con il frazionamento del 12/12/1994 le part. 995,996,997 sono state soppresse generando le Part. 1159 di 937mq, la Part. 1200 di 537 mq, la Part. 1007 di 605 mq, come sopra già detto la Part 1008 di 22 mq. Con il

frazionamento del 16/07/2009 la Part. 1200 viene soppressa generando le Part. 1210 di 123mq, la Part. 1211 di 149mq, al Part. 1212 di 265 mq, la Part. 1213 di 79 mq. La particella 1008 del Foglio 22, di consistenza 22 mq, discende quindi dalla 997 già 252.

Anteriormente all'impianto meccanografico il terreno risulta citato nell'Atto di compravendita Notar Erminio Campanini del 10/11/1967 Rep.N. 631/297 trascritto il 26/1/1967 - Reg gen. 96300 Reg. Part.62833, registrato a Tivoli il 23/11/1967 al n. 1752 vol.71. tra le parti

come Particella 252/porzione B di 728 mq che definitivamente assumeva l'identificativo di Particella 732 di 728 mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI – BENI COMUNI

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato in un fabbricato con condominio, sussistono pertanto beni comuni, vincoli ed oneri condominiali.

Si evince dagli Atti di provenienza che il Regolamento il Condominio è stato rogato dal Notaio Giovanni Pocaterra in data 16/07/1996 Rep. 58782 registrato a Roma Atti Pubblici il 30 /07/1996 al n. 30932 serie 1V.

Nella Tabella A allegata al suddetto Regolamento all'immobile in oggetto sono stati attribuiti 107,73 millesimi.

In sede di primo sopralluogo venivano dichiarati dall'esecutata oneri di natura condominiale pari a circa 40€ bimestrali.

Risulta iscritta presso la competente cancelleria ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 626/2018 del 06.04.2018 RG. 1288/2018 emesso dal Tribunale di Tivoli in data 05.04.2018 Giudice Dott.ssa Emanuela Maria Francini in favore del Condominio Le due piazze Villalba di Guidonia per la somma di € 5569,93, oltre gli interessi come richiesti, e le spese e competenze nei confronti dell'attuale debitrice

quali comproprietari dell'immobile sito in Villalba di Guidonia, Via Mestre n. 19, oggetto della presente procedura. Il decreto è stato trascritto presso la conservatoria dell'Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 04/02/2019 al Reg. Gen. 5091 e Reg. Part.720.

[ALLEGATO – Decreto ingiuntivo in favore del Condominio Le due piazze]

Lo studio degli elaborati grafici allegati alle suddette Concessioni fa emergere che oggetto delle prime due Concessioni Edilizie è la Particella catastale 732 (oggi Part 1022) del Foglio 22; con l'ultima Concessione l'intervento viene esteso anche alla particella 1008 del Foglio 22 da ritenersi pertanto bene comune.

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'Atto di compravendita a rogito Notar Erminio Campanini del 10/11/1967 (di sotto in stralcio e meglio in allegato) Rep.N. 631/297 trascritto il 26/1/1967 - Reg gen. 96300 Reg. Part.62833, registrato a Tivoli il 23/11/1967 al n. 1752 vol.71. tra le parti

il terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato allora citato come Particella 252/porzione B di 728 mq che definitivamente assumeva l'identificativo di Particella 732 di 728 mq **viene chiaramente detto che detto terreno è gravato da livello in favore del Comune di Tivoli per i diritti di uso civico.**

- porzione di terreno ortivo della superficie di mq. 728 (settecentoventotto), sito in vocabolo distinta in catasto alla partita 397 nel foglio 22 dalla particella 252 porzione b, con i redditi razziati dominicale di £.80,08 ed agrario di £.10,92. Confini: residua proprietà venditori, salvo altri.

Sul detto terreno risulta un livello a favore del Comune di Tivoli per i diritti di uso civico.

[ALLEGATO - Atto di compravendita a rogito E. Campanini del 10/11/1967]

- Con PEC del 18/02/2020 (cfr allegato) e successiva PEC di sollecito del 06/03/2020, tanto per la Particella 732 (oggi Part 1022) che per la Particella 1008 oggetto della Concessione edilizia, sono state protocollate presso i rispettivi Uffici preposti Istanze di Attestazione di esistenza/non esistenza usi civici, Attestazione di esistenza/non esistenza Livello e diritto del Concedente, Attestazione di esistenza/non esistenza di altri vincoli o servitù in favore del **Comune di Tivoli** come nelle visure catastali.

Il Comune di Tivoli riscontrava riferendo quanto riportato nella email che si allega, e cioè che: "...per quanto attiene la sola parte di competenza dell'ufficio patrimonio (Sett. VII) non risulta presente agli atti d'archivio dell'ufficio patrimonio alcun fascicolo inerente l'affrancazione del livello di che trattasi; è stata richiesta (mail a margine riportata) apposita richiesta all'archivio storico generale del Comune di Tivoli per la ricerca dell'Atto di affrancazione e/o del carteggio relativo; che le visure storiche allegate alla richiesta del 09.03.2020 risalgono all'anno 2014; che dalla visura allegata per la particella 732 del Foglio 22 il Comune di Tivoli risulta essere titolare del livello (Diritto del Concedente); che dalla visura allegata per la particella 1008 (già 997 e 252) del Foglio 22 il Comune di Tivoli risulta essere titolare del livello (Diritto del Concedente fino al 24.10.1969), la variazione deriva da atto notaio E. Campanini rep. 4735 del 24.10.1969 nella quale parte dei convenuti intervengono in qualità di proprietari, mentre la restante parte in qualità di usufruttuaria. Per tutto quanto sopra detto ci riserviamo di comunicare ulteriori notizie derivanti dal reperimento di atti presenti presso l'archivio storico del Comune di Tivoli con il solo riferimento ai predetti diritti reali a favore del Comune di Tivoli."

[ALLEGATO - Risposta ad Istanza attestazione Usi civici e livelli Tivoli]

- Con PEC del 18/02/2020 (cfr allegato), sono state altresì protocollate presso i rispettivi Uffici preposti Istanze di Attestazione di esistenza/non esistenza usi civici, Attestazione di esistenza/non esistenza Livello e diritto del Concedente, Attestazione di esistenza/non esistenza di altri vincoli o servitù in favore del **Comune di Guidonia Montecelio** tanto per la Particella 732 (oggi Part 1022) che per la Particella 1008 oggetto della Concessione edilizia rilasciata dallo stesso Comune. Successivi solleciti sono stati inoltrati: n.1 in data 12/03/2020, n.2 in data 30/06/2020, n.3 in data 19/01/2021, n. 4 in data 29/03/2021. Ad oggi non è stata inviata risposta.

[ALLEGATO – Istanza attestazione Usi civici e livelli Guidonia Montecelio]

Da quanto finora emerso dalla documentazione fornita dal Comune di Tivoli solo parte della Particella 252 del foglio 22 sarebbe stata affrancata; ed in verità essendo l'atto di affrancazione relativo al 24/10/1969 e l'Atto di acquisto del terreno da cui deriva la Particella 732 da parte di del 10/11/1967 (antecedente) l'affrancazione non dovrebbe riguardare il predetto terreno da cui deriva l'immobile oggetto di procedura. Nulla è emerso nello specifico per la Particella 732 (oggi Part 1022).

PROVENIENZA ALL'ESECUTATA

L'immobile risulta pervenuto all'esecutata per Atto del padre nella quota pari a $\frac{1}{4}$ in virtù della Atto di successione TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2005 - Registro Particolare 11771 Registro Generale 19969. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3/411 del 24/11/2004 che lo aveva acquistato in comunione di beni in Data 13/10/1997 con Atto di compravendita a rogito Giovanni Pocaterra Repertorio N°60.078/Raccolta N°9.838, Trascrizione del 16/10/1997 presso Roma 2 al Reg. gen. 32840 e Reg. part. 20796.

[ALLEGATO – Atto di compravendita/provenienza]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Prima del 10/11/1967	-				
Dal 10/11/1967 al 15/02/1990	-proprietà 1/1	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ermnio Campanini	10/11/1967	631	297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/11/1967	96300	62833
		Registrazione			
Dal 15/02/1990 (Denuncia di successione del 24/07/1990) AL 13/10/1997	Proprietà 1/5 Proprietà 1/5 - Proprietà 1/5 Proprietà 1/5 (così per l'intero)	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	23/11/1967	1752	71
		Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro	24/07/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
27/05/2020		Roma 2	10/02/1992	7456	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	24/07/1990	42	765
		Accettazione tacita d'eredità			
		(relativo ad Atto di compravendita a rogito Giovanni Pocaterra del 13/10/1997 -Rep.60078)			
		Trascrizione			
Dal 13/10/1997 al 12/04/2002	Proprietà 1/1 in comunione di beni con la moglie	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/05/2020	19519	13539
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Pocaterra	13/10/1997	60.078	9.838
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/10/1997	32840	20796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			31/10/1997		
Dal 12/04/2002 Al 11/06/2015	proprietà 1/4 per successione in morte del padre - proprietà 3/4 per successione in morte del marito (1/2 già in suo possesso +1/4 in morte del marito)	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio registro	24/11/2004	3	411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/04/2005	19969	11771
Dal 11/06/2015 Ad oggi	proprietà 2/8 per successione in morte del padre - proprietà 3/8 - - proprietà 3/8 per testamento in morte della nonna	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Badurina	11/06/2015	32568	14096
		Pubblicazione			
		Presso	Data		
		Tribunale di Tivoli	24/06/2015		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Avezzano	16/06/2015	2182	1/T
		Certificato di Dichiarazione Successione in virtù di testamento olografo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/10/2015	42268	30126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	04/08/2015	1124	9990

Per quanto sopra i passaggi nel ventennio risultano essere:

- Proprietà 1/1
- Proprietà 1/5
- Proprietà 1/5
- Proprietà 1/5
- Proprietà 1/5
- Proprietà 1/5
- proprietà 1/1 in comunione di beni
- proprietà 1/4 + -
- proprietà 3/4
- proprietà 1/4
- proprietà 3/4

N.B. Non vi è Trascrizione di accettazione tacita d'eredità del Sig. in favore
dell'esecutata.

N.B. Non vi è Trascrizione di accettazione tacita d'eredità della sig.ra in
favore di

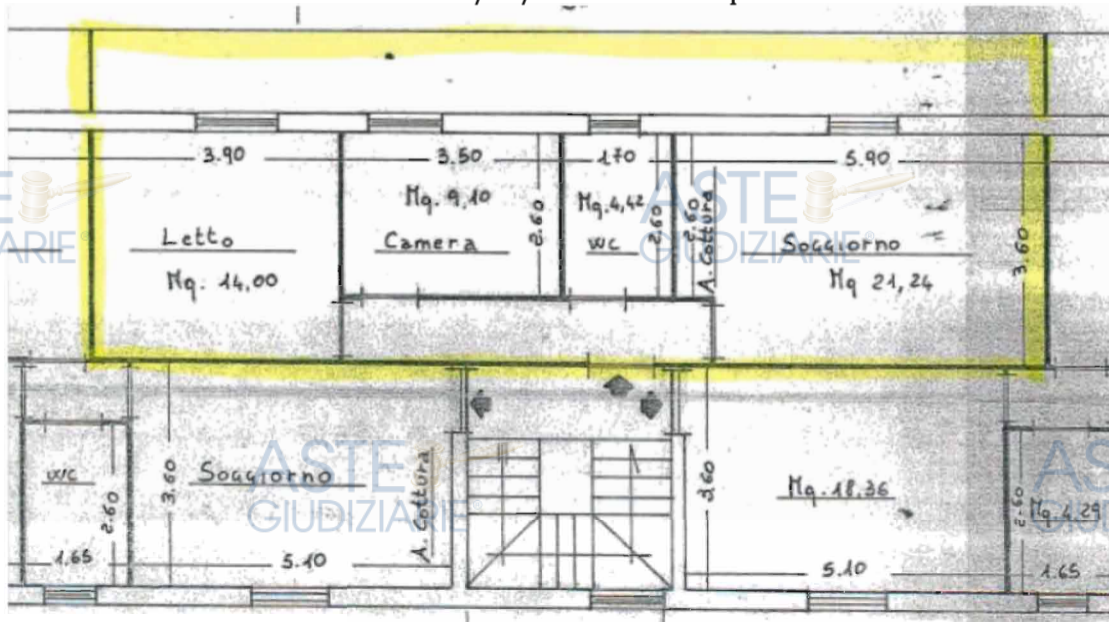
FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Roma 2 aggiornate al 30/06/2021:

1. TRASCRIZIONE del 16/10/1997 - Registro Particolare 20796 Registro Generale 32840
Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 60078 del 13/10/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 16/10/1997 - Registro Particolare 6221 Registro Generale 32841
Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 60079 del 13/10/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 4852 del 21/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/04/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 13/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 04/04/2005 - Registro Particolare 11771 Registro Generale 19969
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3/411 del 24/11/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 12/10/2011 - Registro Particolare 10309 Registro Generale 52713
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2868 del 22/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 17/07/2012 - Registro Particolare 23317 Registro Generale 33126
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1708 del 28/05/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 27/10/2015 - Registro Particolare 30126 Registro Generale 42268
Pubblico ufficiale TIVOLI Repertorio 1124/9990 del 04/08/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. ISCRIZIONE del 04/02/2019 - Registro Particolare 720 Registro Generale 5091
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 962/2018 del 05/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE del 27/05/2020 - Registro Particolare 13539 Registro Generale 19519
Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 60078/1997 del 13/10/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Il fabbricato risulta conforme alla predetta Concessione rilasciata in Variante alle precedenti Concessione edilizia n. 975 del 26/11/1992 e Concessione edilizia n. 305 del 13/04/1994.

Regolare Permesso di Abitabilità n.19 del 23/02/1999 rilasciato per l'immobile.



Allegato grafico alla C.E. n. 127/1996-stralcio

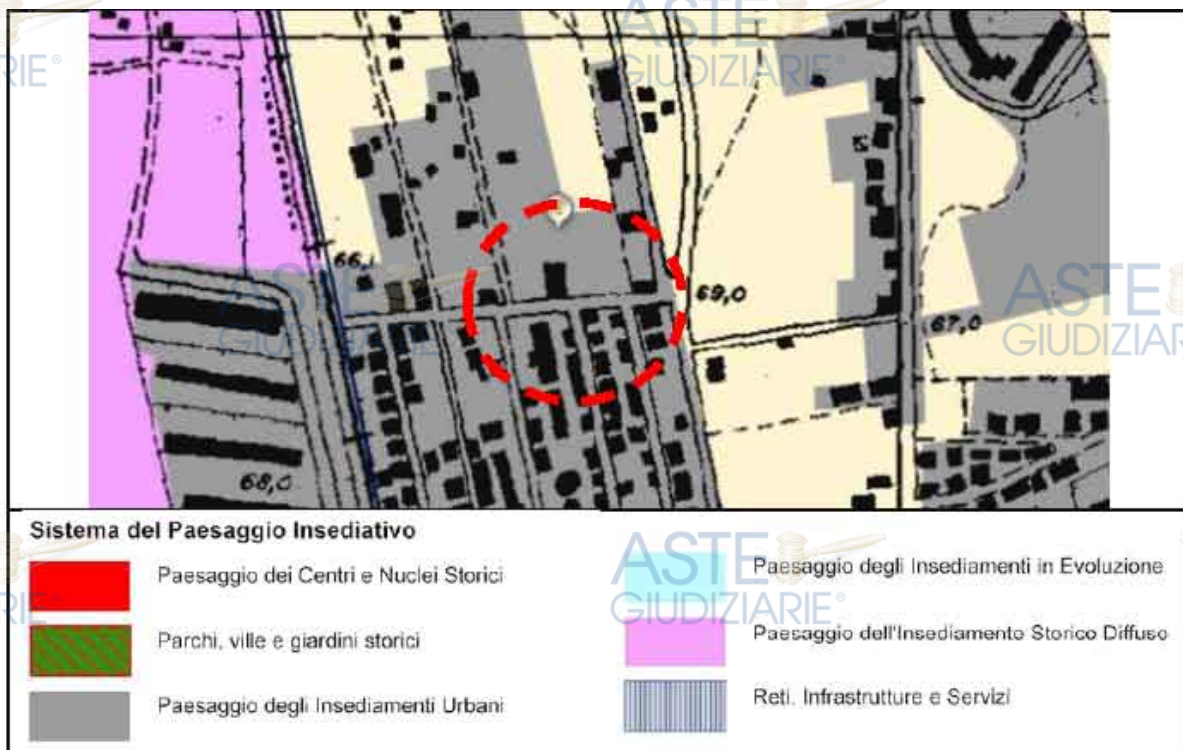
Non sono state reperite Certificazioni relative agli impianti

Non è stato reperito Attestato di prestazione energetica dell'immobile.

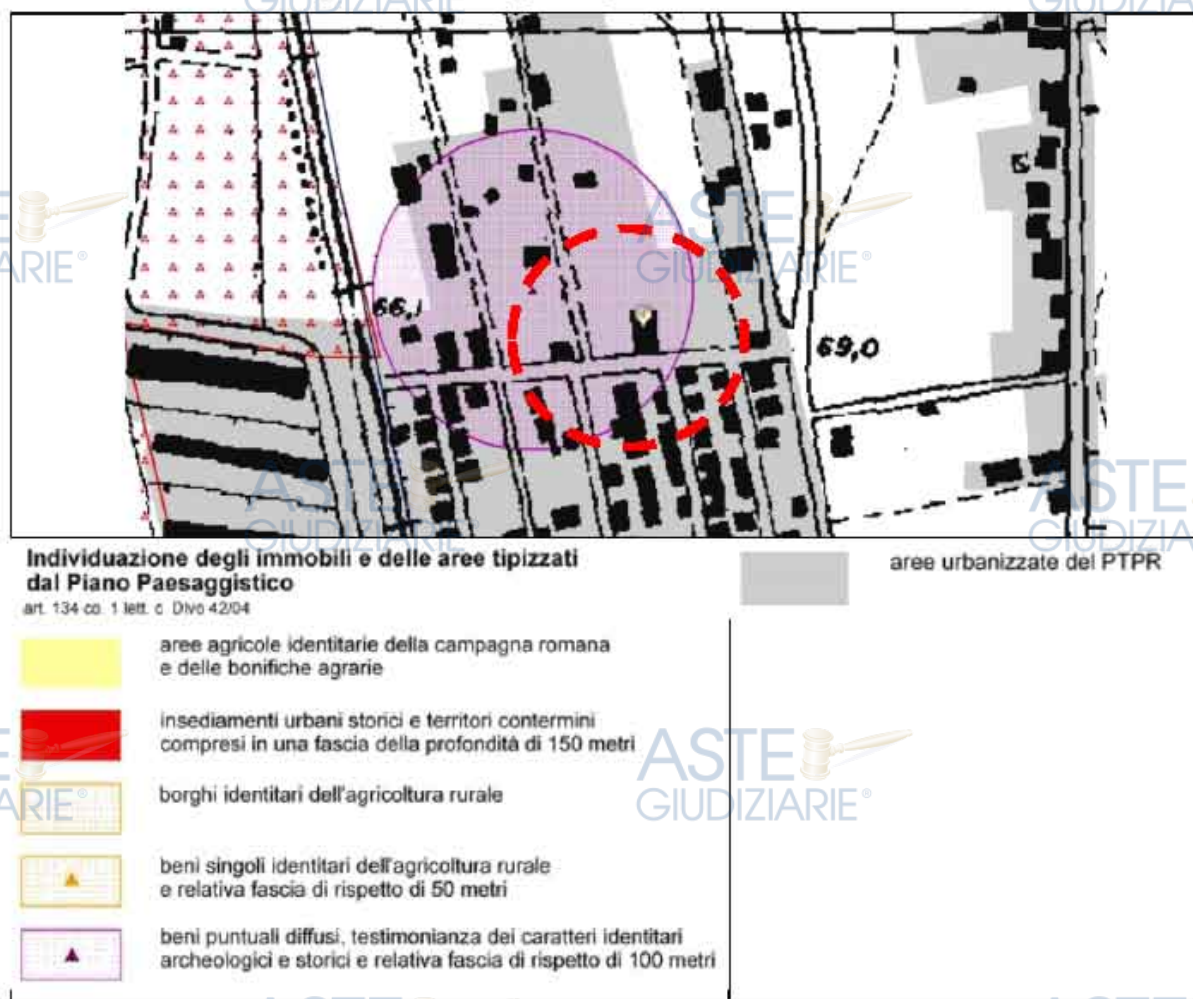
[ALLEGATO – **Titoli edilizi** -Permesso di Abitabilità - Concessione edilizia n. 127 del 04/04/1996]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, come segue:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli insediamenti urbani. **Presenza di Vincoli ricognitivi**



- **nella Tav. B: Beni paesaggistici-Paesaggio degli insediamenti urbani. L'Area è tutelata per Legge insistendovi il Vincolo di Rispetto archeologico regolamentato secondo l'art. 41 del P.T.P.R.**



N.B. Si segnala che l'immobile ricade in area perimetrata per significativi tassi di subsidenza ai sensi del DPCM 11.09.2008.

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 2020) - Settore Nord est Guidonia Montecelio- C47:

Abitazioni di I- II fascia- Compravendita = 1.400-1.100 €/mq - Locazione 3,00-4,00 €/mq mese

- Valori OMI 2° semestre 2020 - Zona: Codice zona: E3 - Tipologia prevalente: abitazioni civili - Residenziale

Abitazioni civili -Valore di mercato= 1.150- 1650 €/mq- Valori locazione 5,0 – 7,3 €/mq mese

- Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari: 1.100- 1300 €/mq

LOTTO UNICO

Considerati i buoni caratteri posizionali in zona centrale ed altresì valutati negativamente le caratteristiche tecnologiche di scarso livello qualitativo, le problematiche relative ad infiltrazioni di acque meteoriche ed i caratteri tipologici della distribuzione degli spazi interni non ottimali si ritiene di apportare un deprezzamento dal Coefficiente dei punti di merito pari a 94.5 al valore medio.

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione			
		coeff. su base 1	
car. Estrinseche posizionali	accessibilità		15
	servizi		12
	verde		8
car. Intrinseche posizionali	panoramicità		10
	orientamento		8
	luminosità		8
car. Produttive	car. Costruttive		9
	finiture		9
	impianti		10
car. Tecnologiche	vetustà		3
	obsolescenza		2
	commerciabilità		5
car. Tecnologiche	presenza ascensore		90
tot			94,50

Dato il valore medio ottenuto pari a 1300€/mq ed apportata il deprezzamento suddetto si è ottenuto il valore unitario di 1250€/mq per la compravendita e 5,00 €/mq / mese per la locazione.

Pertanto si procede come segue:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_{01} = 1250,00\text{€/mq} \times 65 \text{ mq} = \text{€ } 81.250,00$$

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%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 65mq * 5,00 €/mq = € 325,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 325,00 *(1-0.35) = € 2.535,00

$$\text{Valore ordinario } V_{0CR1} = \text{€ } 2.535,00 / 0,030 = \text{€ } 84.500,00$$

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

$$V1 = V_{01} + V_{0CR1} / 2 = (\text{€ } 81.250,00 + \text{€ } 84.500,00) / 2 = \text{€ } 82.875,00 \text{ (arrotondato)}$$

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 82.875,00) = € 8.287,50

Valore dell'immobile ridotto= € 82.875,00 - € 8.287,50 = € 74.600,00

N.B. L'unità immobiliare risulta pignorata nella quota parte disponibile alla
debitrice eseguita pari ad 1/4

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- L'unità immobiliare risulta pignorata nella quota parte disponibile alla debitrice eseguita pari ad 1/4, la consistenza dell'appartamento non consente la divisione in quota parte proporzionale alla disponibilità dell'esecutata pertanto la divisione in natura non è perseguibile ai fini della presente procedura.

- Risulta iscritta presso la competente cancelleria ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 626/2018 del 06.04.2018 RG. 1288/2018 emesso dal Tribunale di Tivoli in data 05.04.2018 in favore del

- Non vi è Trascrizione di accettazione tacita d'eredità del Sig. _____ in favore dell'esecutata.

-Non vi è Trascrizione di accettazione tacita d'eredità della sig.ra _____ in favore di _____

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.

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

Ceci Giampiero

-  RGEI 353-2012 All.Atto di provenienza.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Atto rogito campanini del 1967.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Continuità trascrizioni Accettaz .pdf
-  RGEI 353-2012 All.Continuità trascrizioni_Successione_ pdf
-  RGEI 353-2012 All.Fotografico.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Oneri condom.li_Trascriz. decreto_ingiuntivo.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Oneri condominiali_decreto_ingiuntivo.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Titoli edilizi.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Usi civici e livelli Guidonia.pdf
-  RGEI 353-2012 All.Usi civici e livelli TIVOLI.pdf
-  RGEI 353-2012All.Catastali.pdf