

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ludovici Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 250.175,59	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ludovici Marco, con studio in Via Eugenio Barsanti, 1 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email m.ludovici@archideastudio.it, PEC ma.ludovici@pec.archrm.it, Tel. 0774344793, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Pennino n.39

Trattasi di N.1 villino a schiera facente parte di un complesso di N.3 villini a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Monte Pennino n.39.

L'immobile si articola su due livelli, piano interrato e piano terra ed è composto da soggiorno, cantina, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, area esterna scoperta, due terrazzi scoperti, portico e giardino.

La località su cui insiste l'immobile prende il nome di Colleverde, una frazione del Comune di Guidonia Montecelio prevalentemente residenziale adeguatamente dotata di servizi ed infrastrutture come scuole, centri sportivi, commerci, e numerosi parcheggi pubblici.

Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 39

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Pennino n.39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata **** Omissis ****, a seguito di atto di compravendita **** Omissis **** del 7 ottobre 2011, risulta avere piena proprietà dell'immobile oggetto di espropriazione.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via **** Omissis ****, ad est con l'immobile censito al N.C.E.U. alla Sez.MAR, Fg.3, P.lla 4898, Sub.3, ad ovest con l'immobile censito al N.C.E.U. alla Sez.MAR, Fg.3, P.lla 4898, Sub.1, e a sud con la P.lla 4778.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	49,51 mq	59,15 mq	1	59,15 mq	2,70 m	Terra
Taverna	128,26 mq	142,86 mq	0,50	71,43 mq	2,65 m	Seminterrato
Posto auto scoperto	62,60 mq	65,02 mq	0,50	32,51 mq	0,00 m	Seminterrato
Giardino lato nord	32,30 mq	34,54 mq	0,18	6,37 mq	0,00 m	Seminterrato
Giardino lato sud	24,30 mq	28,82 mq	0,18	5,19 mq	0,00 m	Terra
Portico	29,55 mq	31,17 mq	0,40	12,47 mq	12,47 m	Terra
Terrazza coperta lato nord	22,58 mq	24,80 mq	0,45	11,16 mq	0,00 m	Terra
Terrazza scoperta lato nord	8,75 mq	10,28 mq	0,25	2,57 mq	0,00 m	Terra
Terrazza coperta lato sud	25,57 mq	25,86 mq	0,45	11,64 mq	0,00 m	Terra
Terrazza scoperta lato sud	11,26 mq	11,55 mq	0,25	2,89 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				215,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 215,38 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è dotato di un accesso indipendente da Via Monte Pennino al civico 39.

Una volta entrati, si accede ad una spaziosa area esterna, suddivisa da un ampio piazzale inclinato, ad uso parcheggio scoperto, che da accesso sia al piano seminterrato che al piano terra tramite una scala esterna e da un'area organizzata con una porzione pavimentata e una dedicata ad aiuola.

Il villino si sviluppa su un piano seminterrato e su un piano terra.

Il piano interrato, con un'altezza media netta di 2,65 m, è composto da:

- un ampio soggiorno di 85,98 mq, dotato di camino e scala di collegamento con il piano superiore;
- uno studio di 13,64 mq, dal quale è possibile accedere all'intercapedine dell'immobile;
- un piccolo ripostiglio di 3,66 mq;
- un bagno cieco di 5,85 mq;
- una cucina abitabile di 19,13 mq.

Il piano terra, con altezza netta di 2,70 m, collegato al piano interrato tramite la scala interna e una scala esterna è composto da:

- un disimpegno di 6,24 mq;
- una camera da letto con esposizione a nord di 20,77 mq;
- una camera da letto con esposizione a sud di 17,10 mq;
- un bagno finestrato di 5,40 mq.

L'area esterna, a livello del piano terra si compone di un ampio portico rettangolare di 29,55 mq e due terrazze poste una lungo il lato nord del fabbricato e l'altra lungo il lato sud. Entrambe le terrazze sono coperte ciascuna da una pergola in legno. Dalla terrazza posta sul lato sud del fabbricato, tramite una scala di quattro pedate, si accede ad un ulteriore giardino a servizio del villino in questione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2005 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 4898, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1
Dal 12/05/2006 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 4898, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1

Dal 07/10/2011 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 4898, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 619,75 Piano T-S1
------------------------------	-------------------	---

In riferimento al bene oggetto di espropriazione si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad oggi l'immobile risulta catastalmente intestato all'esecutata **** Omissis ****.

In data **** Omissis **** si registra la variazione relativa all'inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura catastale emerge inoltre una "rettifica ditta" (non inserita nella cronistoria catastale) dovuta ad una erronea intestazione dell'immobile ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. La rettifica ha annullato i due intestatari, ripotando la corretta intestazione verso la società **** Omissis ****. In merito a tale rettifica, per doverosa completezza, è stato controllato anche l'atto di compravendita (Repertorio N. **** Omissis **** del **** Omissis ****), reperito dall'accesso agli atti, del terreno oggetto poi di edificazione dell'attuale immobile, dal quale si evince che la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno dal Sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	3	4898	2	1	A7	3	4 vani	87 mq	619,75 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza in quanto sono presenti diverse difformità relative a diversa distribuzione interna degli spazi. Risultano difformi n.2 lucernari per geometria e posizionamento, rispetto a quanto riportato al catasto. Sono presenti inoltre delle difformità rispetto alle aperture in facciata, quale diversa disposizione delle finestre e portefinestre sui prospetti nord e sud. Un'ulteriore difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riguarda la diversa destinazione d'uso attualmente presente al piano seminterrato.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, in qualità di C.T.U. nominato, ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis **** il giorno **** Omissis **** con Protocollo n. **** Omissis **** una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione. Il giorno **** Omissis **** e il giorno **** Omissis **** ritirava copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, in quanto, come evinto dall'accesso alla proprietà l'esecutata vive nell'immobile con il compagno e i figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un discreto stato conservativo, fatta eccezione per alcune fluorescenze presenti al piano terra come osservato durante l'accesso alla proprietà, effettuato il giorno **** Omissis ****. Osservazioni riportate anche nel relativo verbale di accesso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere un villino come si evince dalla categoria catastale A/7, pertanto non sono presenti parti comuni. L'accesso alla proprietà risulta essere indipendente e privato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta essere un villino, facente parte di un complesso di n. 3 villini a schiera, questo è dotato di accesso indipendente al civico 39 di Via Monte Pennino, Guidonia Montecelio (RM), è esposto a nord e a sud e gli ambienti interni del piano interrato risultano avere un'altezza media netta di 2,65m, mentre gli ambienti interni del piano terra hanno un'altezza netta di 2,70m. La proprietà comprende inoltre: una rampa carrabile e pedonale che conduce dalla quota +0,00 di Via **** Omissis **** al piano interrato, un'area esterna prevalentemente pavimentata, due terrazzi di cui coperto da un pergolato di legno, un ampio portico e una piccola area adibita a giardino.

Come riportato negli elaborati della D.I.A. Prot. n.8163 del 2006 la struttura portante dell'edificio è realizzata in calcestruzzo armato con travi rovesce di fondazione, mentre le tamponature interne sono realizzate mediante blocchi termici in laterizio. Le scale di collegamento tra il piano interrato e il piano terra, risultano essere entrambe, sia quella interna che quella esterna in calcestruzzo armato.

Dal punto di vista architettonico l'immobile si trova in un discreto stato conservativo. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, ad eccezione di un vano sito al piano interrato adibito a cantina, n.1 parete del vano sito al piano interrato adibito a sala giochi e un vano sito piano terra adibito a camera, tali vani risultano essere tinteggiati con colori differenti. La pavimentazione interna ed esterna è prevalentemente in gres porcellanato di differenti dimensioni, ad eccezione dell'area esterna adibita a giardino ove sono presenti

delle betonelle inserite nel verde. Gli infissi esterni sono in legno dotati di inferiate apribili e persiane in alluminio.

Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico e l'impianto termo idraulico sono certificati mediante "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte", dichiarazioni firmate in data **** Omissis **** e allegate al Permesso di Agibilità n.144 del 2006. L'impianto di riscaldamento è composto dalla caldaia a gas e da radiatori in alluminio. Sono inoltre presenti n.4 split nei seguenti vani: n.2 split nel piano interrato nell'area adibita a sala giochi, n.2 split al piano terra rispettivamente nelle n.2 camere da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da:

- la debitrice **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****;
- il convivente **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****;
- il figlio minorene **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****;
- il figlio minorene **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torina Fabio	19/03/2004	15209	6160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/03/2004	15719	9932
		Registrazione			
Dal 01/04/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto unilaterale d'obbligo edilizio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torina Fabio	19/03/2004	15210	6161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/04/2004	16757	10585
		Registrazione			

Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Mattiangeli Alessandro	12/05/2006	105689	39733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/05/2006	32452	18351
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo			
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli Alessandro	12/05/2006	105690	39734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****		23/05/2006	32453	9013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ambrosone Pierluigi	07/10/2011	47160	11428
		Trascrizione			
Dal 10/10/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/10/2011	52350	32863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2024	**** Omissis ****				
		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli	10/09/2024	4835	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	01/10/2024	52112	38241
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** e codice fiscale **** Omissis ****, ha acquistato, mediante Atto di Compravendita con Repertorio n. **** Omissis ****, in data **** Omissis ****, dal Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, un appezzamento di terreno sito nel **** Omissis ****, distinto al N.C.T. alla Sezione **** Omissis ****, Foglio **** Omissis ****, Particelle **** Omissis **** e **** Omissis ****, di consistenza pari a, rispettivamente, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'attuale particella, identificata alla Sezione **** Omissis ****, Foglio **** Omissis ****, Particella **** Omissis **** e avente una superficie complessiva di mq 1.010, deriva dalla fusione delle due particelle sopra indicate. Su tale particella, sono stati edificati tre villini a schiera, tra cui l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra, si può ritenere verificata la provenienza ventennale, in quanto l'atto di compravendita è antecedente al ventennio rispetto alla data odierna.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 12/05/2006
Reg. gen. 32453 - Reg. part. 9013
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 01/10/2024

Reg. gen. 52112 - Reg. part. 38241

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona C "Espansioni Residenziali"- sottozona C4 "Densità 35 Ab/Ha".

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione".

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "aree urbanizzate del PTPR".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto, in qualità di C.T.U. nominato, ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis **** il giorno **** Omissis **** con Protocollo n. **** Omissis **** una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione. Il giorno **** Omissis **** e il giorno **** Omissis **** ritirava copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.

Sono state pertanto reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.162 del 06/05/2004;
- D.I.A. Prot. n.8163 del 02/02/2006;
- Permesso di Agibilità n.114 del 02/08/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto, si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto, relativa all'ultimo stato assentito, e quella elaborata a seguito del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo in data 09/01/2025. Tale confronto ha evidenziato la non conformità tra lo stato di fatto e l'elaborato grafico dell'ultimo stato assentito **** Omissis ****. Pertanto, la regolarità edilizia dell'immobile NON risulta verificata.

Si precisa che, nell'analisi delle difformità, sono state considerate esclusivamente le discrepanze tra stato assentito e stato di fatto eccedenti i limiti di tolleranza del 4%, come previsto dall'Art.34-b, comma1, lettera c, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e non sono state doverosamente prese in considerazioni eventuali difformità meramente di carattere grafico. Si precisa inoltre che le pergole presenti sul lato nord e sud rientrano in attività di edilizia libera.

Le irregolarità desunte possono così espletarsi:

- la porta finestra, posta sul prospetto nord del piano interrato, adiacente al vano adibito a cucina, risulta difforme per dimensione e posizionamento. Il progetto depositato riporta una larghezza di 1,50m mentre la larghezza rilevata è di 1,10m. Risulta, inoltre collocata centralmente rispetto al vano e non decentrata verso ovest come riporta l'ultimo stato assentito;
- la porta finestra, posta sul prospetto nord del piano interrato, adiacente al vano adibito a soggiorno, risulta difforme per posizionamento. Risulta collocata centralmente rispetto alla porzione di facciata delimitata dalla porta di accesso e il villino adiacente, non risulta quindi decentrata verso est come riporta l'ultimo stato assentito;
- nel vano adibito a cucina sono state realizzate delle tramezzature aventi altezza 2,10m al fine di realizzare n.3 dispenze in muratura;
- la porta che conduce alla cucina risulta difforme per posizionamento;
- il muro interno al piano interrato che divide i vani posti ad ovest dall'ampio vano posto ad est risulta essere più spesso ed ingloba parte della struttura portante;
- Il vano, posto al piano interrato in posizione sud-ovest, presenta una porta di collegamento con l'intercapedine. La porta in esame, in quanto assente sull'elaborato grafico dell'ultimo stato assentito risulta essere una difformità;
- il muro nord, del vano di cui sopra, risulta posizionato più a sud rispetto a quanto presentato nell'ultimo stato assentito;
- la porta del vano adibito a ripostiglio risulta difforme per posizionamento;
- la parete sud est del bagno finestrato, posto al piano terra, è stata demolita e realizzata una nuova parete più ad est della precedente per realizzare un vano doccia interno al bagno stesso;
- la parete nord del bagno finestrato, posto al piano terra, è stata demolita e ricostruita più a nord della precedente per ampliare la superficie del bagno stesso, rendendo più piccolo il disimpegno adiacente;
- la variazione di cui sopra ha comportato la variazione della porta di accesso alla camera da letto esposta a sud. Tale porta è stata posizionata più a nord;
- la finestra del bagno finestrato, posto al piano terra, risulta essere stata spostata ad est rispetto a quanto riportato dall'ultimo stato assentito;
- la porta finestra della camera da letto esposta a nord risulta essere stata spostata ad est rispetto a quanto riportato dall'ultimo stato assentito;
- la canna fumaria è rappresentata, nell'ultimo stato assentito, nell'angolo sud est della camera da letto esposta a nord, mentre da rilievo risulta essere collocata nell'angolo nord est della camera da letto esposta a sud.

Le difformità sopra descritte sono sanabili tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.p.r. n. 380/2001, art. 37, comma 4.

Punto 41 della Sez. II – Edilizia – della Tabella A del D. lgs. 222/2016, L.r. n. 15/2008, artt. 19 e 22). I costi da sostenere per tale pratica edilizia sono i seguenti:

1. Spese tecniche: € 2500;
2. Diritti di istruttoria: € 300;
3. Oblazione per le opere esterne: € 1500;
4. Oblazione per le opere interne: € 1000;
5. Diritti catastali per aggiornamento planimetria catastale: € 70;

Quanto sopra per un totale di: € 5370,00.

Ulteriore difformità rilevata consiste nel diverso dimensionamento e posizionamento dei lucernari posti sul solaio intermedio tra il piano interrato e il balcone scoperto del piano terra.

Il lucernario posto ad ovest ha dimensioni, secondo l'ultimo progetto depositato agli atti, di 1,60m per 1,65m, mentre le dimensioni rilevate sono di 0,95m per 1,45m. Questo risulta inoltre difforme per posizionamento: risulta essere stato realizzato più a sud-est rispetto a quanto presentato mediante l'ultimo stato assentito.

Il lucernario posto ad est ha dimensioni, secondo l'ultimo progetto depositato agli atti, di 1,60m per 1,65m, mentre le dimensioni rilevate sono di 1,45m per 1,45m. Questo risulta inoltre difforme per posizionamento: risulta essere stato realizzato più a sud-ovest rispetto a quanto presentato mediante l'ultimo stato assentito.

La difformità riscontrata è di natura strutturale. Si intende procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, senza eseguire il ripristino fisico delle opere difformi, in quanto si ritiene che tale intervento possa compromettere la sicurezza statica della copertura, con potenziali ripercussioni sull'intera struttura dell'edificio.

L'iter previsto prosegue con la comunicazione dell'illecito strutturale da parte dei funzionari competenti alle autorità competenti, seguita dalla presentazione della relativa pratica di sanatoria al Genio Civile, in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), con particolare riferimento al Capitolo 8.

I costi complessivi di tale procedimento, comprensivi degli onorari del tecnico incaricato della redazione della pratica urbanistica, delle verifiche e dei calcoli strutturali eseguiti da un ingegnere, delle spese legali per l'assistenza di un avvocato, delle prove sulla struttura esistente e degli oneri amministrativi, ammontano a un totale stimato di € 20.000.

Come ultima difformità vi è il cambio di destinazione d'uso dei vani al piano interrato che da pertinenze sono passati a vani a destinazione d'uso residenziale. Al piano seminterrato si trovano infatti il soggiorno, lo studio e la cucina. Il vano cucina al piano terra è stato invece trasformato in una camera da letto. Tale difformità non è sanabile e si prevede un costo per il ripristino pari ad € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato è identificato come villino autonomo, privo di parti comuni e, conseguentemente, non soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Pennino n.39

Trattasi di N.1 villino a schiera facente parte di un complesso di N.3 villini a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Monte Pennino n.39. L'immobile si articola su due livelli, piano interrato e piano terra ed è composto da soggiorno, cantina, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, area esterna scoperta, due terrazzi scoperti, portico e giardino. La località su cui insiste l'immobile prende il nome di Colleverde, una frazione del Comune di Guidonia Montecelio prevalentemente residenziale adeguatamente dotata di servizi ed infrastrutture come scuole, centri sportivi, commerci, e numerosi parcheggi pubblici. Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 39

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 4898, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 311.717,32

Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con i seguenti procedimenti di stima sintetici.

STIMA CON PROCEDIMENTO SINTETICO APPLICANDO I VALORI OMI

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati presi in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune di Monterotondo (RM) aggiornati al secondo semestre del 2024. Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Per poter giungere ad una corretta definizione del valore del lotto partendo dal valore OMI, si procederà ad applicare allo stesso i seguenti coefficienti:

Unità immobiliare:

Coefficiente dimensionale: a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra -10 % ÷ +20%.

Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra ±10%.

Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5% ÷ +15%), l'apertura su parchi, giardini, mare (+15% ± +40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono

decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti (-15% \pm -40%).

Coefficiente di accessibilità: inteso come facilità di raggiungere l'appartamento dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento...-20% \div +20%).

Coefficiente di elevazione: La presenza di un ascensore prevedrà un coefficiente migliorativo che oscilla tra lo 0% \pm 20%, mentre l'assenza di un ascensore prevede un coefficiente peggiorativo che oscilla tra il -20% \pm 0.

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche -30%).

Coefficiente fruibilità: l'annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l'appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5% \div 15%.

Edificio:

Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l'età un fattore invece di maggiorazione del valore.

Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture: la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell'edificio commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5% \div -15%).

Coefficiente di riscaldamento: l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5% \div + 10%.

Coefficiente di densità abitativa: il numero di appartamenti del condominio influisce sulla determinazione del coefficiente che oscillerà tra + 30% \pm -20%

Ubicazione:

Coefficiente per trasporto pubblico: la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata positiva per un +5% \div +10%, mentre oltre uno svantaggio -5% -10%.

Coefficiente per servizi pubblici: idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...

Coefficiente di parcheggio: oggi giorno la difficoltà di parcheggiare nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10% \div -20%).

Coefficiente di rumorosità: l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10% \div -20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5% \div +10%).

Coefficiente ambientale: la presenza di parco condominiale (+15% \div +30%) o la vicinanza ad un parco pubblico (+5% \div +10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Coefficiente di viabilità: la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5% \div +5%).

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere valutati nella loro totalità con un valore del -18,80% come da tabella esplicativa di cui all'Allegato 11.

Nel caso in esame sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Guidonia Montecelio (RM) riferiti alla zona "Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre, sono riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Ville e Villini", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 1.650,00 €/mq

Valore di mercato massimo = 2.350,00 €/mq

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati, assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a € 2.000,00 €/mq.

Il valore unitario di mercato sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui sopra pari a -18,8%

$$SC = SL * V * xi$$

dove V è il valore unitario e xi il coefficiente di riscontro opportuno

$$SC = 215,38 * (2.000,00 - 18,8\%)$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 349.777,12 €.

STIMA CON IL CONFRONTO DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO DEGLI OPERATORI DEL LUOGO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.164,26 €/mq e 1.376,92 €/mq circa.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione di 1.270,59 €/mq per la superficie residenziale.

$$SC = SL * V$$

dove V è il valore unitario

$$SC = 215,38 * 1.270,59 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 273.659,67 €.

VALORE FINALE DEL BENE

Il valore dell'immobile oggetto di stima può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti. Si procederà di seguito a sommare il patrimonio e ad effettuare la media, secondo la stima derivante dalle due fonti, tra le suddette sommatorie.

Quanto sopra viene esplicitato come segue:

$$(349.777,12 \text{ €} + 273.659,67 \text{ €}) / 2 = 311.717,32 \text{ €}$$

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a: $311.717,32 \text{ €} \times 10\% = 31.171,73 \text{ €}$.

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono pari a 5.370,00 €.

I costi per la regolarizzazione della difformità di natura strutturale sono pari a 20.000,00 €

I costi per il ripristino della destinazione d'uso sono pari a 5.000,00 €

Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra

applicate, risulta calcolato come di seguito: $311.717,32 - 31.171,73 \text{ €} - 5.370,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 250.175,59 \text{ €}$

Il bene non è facilmente divisibile, pertanto, si procede con la formazione di un unico lotto.

Riassumendo il Valore unitario è dato da $((2.000 - 18,8\%) \text{ €/mq} + 1.270,59) \text{ €/mq} / 2 = 1.447,29 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Pennino n.39	215,38 mq	1.447,29 €/mq	€ 311.717,32	100,00%	€ 311.717,32
				Valore di stima:	€ 311.717,32

Valore di stima: € 311.717,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30370,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 250.175,59**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare. Si precisa inoltre che, a seguito dell'invio alle parti della perizia, avvenuto mezzo posta elettronica certificata in data 29/05/2025, non sono pervenute osservazioni dalle parti e, pertanto, la perizia inviata in data 29/05/2025 si considera definitiva.

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.

Guidonia Montecelio, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ludovici Marco

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01_Atto di pignoramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02_Visura storica ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - 03_Atti di compravendita
- ✓ N° 15 Altri allegati - 04_Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - 05_Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 06_Elaborato grafico dello stato di fatto e delle difformità
- ✓ N° 3 Altri allegati - 07_Estratto di PRG e PTPR
- ✓ N° 1 Ortofoto - 08_Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- ✓ N° 15 Foto - 09_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10_Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11_Valori OMI e Tabella coefficienti
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12_Certificati
- ✓ N° 2 Altri allegati - 13_Verballi di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - 14_Ricevute di invio alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Pennino n.39

Trattasi di N.1 villino a schiera facente parte di un complesso di N.3 villini a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Monte Pennino n.39. L'immobile si articola su due livelli, piano interrato e piano terra ed è composto da soggiorno, cantina, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, area esterna scoperta, due terrazzi scoperti, portico e giardino. La località su cui insiste l'immobile prende il nome di Colleverde, una frazione del Comune di Guidonia Montecelio prevalentemente residenziale adeguatamente dotata di servizi ed infrastrutture come scuole, centri sportivi, commerci, e numerosi parcheggi pubblici. Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 39

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 4898, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, risulta quanto segue: PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona C "Espansioni Residenziali"- sottozona C4 "Densità 35 Ab/Ha". PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione". PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "aree urbanizzate del PTPR".

Prezzo base d'asta: € 250.175,59



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.175,59

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Pennino n.39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 4898, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	215,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un discreto stato conservativo, fatta eccezione per alcune fluorescenze presenti al piano terra come osservato durante l'accesso alla proprietà, effettuato il giorno **** Omissis ****. Osservazioni riportate anche nel relativo verbale di accesso.		
Descrizione:	Trattasi di N.1 villino a schiera facente parte di un complesso di N.3 villini a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Monte Pennino n.39. L'immobile si articola su due livelli, piano interrato e piano terra ed è composto da soggiorno, cantina, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, area esterna scoperta, due terrazzi scoperti, portico e giardino. La località su cui insiste l'immobile prende il nome di Colleverde, una frazione del Comune di Guidonia Montecelio prevalentemente residenziale adeguatamente dotata di servizi ed infrastrutture come scuole, centri sportivi, commerci, e numerosi parcheggi pubblici. Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 39		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da: - la debitrice **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****; - il convivente **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****; - il figlio minorenni **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****; - il figlio minorenni **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (RM) il **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 12/05/2006
Reg. gen. 32453 - Reg. part. 9013
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Tivoli il 01/10/2024
Reg. gen. 52112 - Reg. part. 38241
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura