

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **RG: 84/2023**

Creditore Procedente: Do Value S.p.a.

Debitore: *****

Custode nominato: Avv. Febia Bartoli

Rinvio udienza 07/11/2024

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania





SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima/Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.....	17



All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 13/11/2023, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** –Abitazione di tipo civile in appartamento con cantina in Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi n. 70, scala B, interno 7, piano 2°-S1
- **Bene N° 2** – Autorimessa in Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi n.52/A, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su abitazione di tipo civile in appartamento ubicata al piano 2° con annessa cantina al piano interrato, sito Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi n. 70, scala B, interno 7, composto da: ingresso, cucina con balcone, salone con balcone, due camere ed un bagno. Pertinenze al piano interrato: una cantina all'interno 7 ed un'autorimessa all'interno n.8 con ingresso da Via Giuseppe Garibaldi civico 62 (catastalmente 52/A).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ





Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 20/10/2005 dal Notaio Massimo Saraceno rep.2067 racc.1347.

Nel contratto i Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** acquistavano, in comunione legale di beni, dai Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** quanto segue: "(...) Il diritto di piena proprietà sulle infra descritte unità immobiliari facenti parte dello stabile sito in Comune di Guidonia Montecelio località Villanova via Giuseppe Garibaldi n. 70 è più precisamente appartamento posto al piano secondo della palazzina B d'intinto con il numero interno 7 composto di ingresso salone due camere cucina bagno due balconi con annessa cantina posta al piano seminterrato distinta con il numero 7,

Ed ancora, il Sig. ***** C.f.: ***** vende ai Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** acquistavano in comunione legale di beni: "(...) Il diritto di piena proprietà sulle infra descritte unità immobiliari facenti parti dello stabile sito in Comune di Guidonia Montecelio, località Villanova, Via Giuseppe Garibaldi e più precisamente box distinto con il numero 8 (otto) con accesso del civico 52/A della superficie catastale di metri quadri 19 (diciannove)"

(Atto- allegato A)

Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano coniugati in regime patrimoniale di comunione legale di beni.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- ½ del diritto di proprietà a ***** C.f.: ***** in comunione ordinaria
- ½ del diritto di proprietà a ***** C.f.: ***** in comunione ordinaria

a seguito di scioglimento della comunione legale di beni con omologa di separazione consensuale, Tribunale di Tivoli RG

CONFINI

L'appartamento confina con: a Sud-Est con vano scala condominiale, ad Est con appartamento interno 6 sub.506 proprietà ***** A Sud Ovest con appartamento interno 8 sub. 516 proprietà ***** , a Nord ed ad Ovest con distacco da fabbricati, salvo altri. La cantina confina a Nord con interno 6, ad Ovest con corridoio condominiale, terrapieno su due lati, salvo altri. L'autorimessa confina ad Ovest con spazio di manovra condominiale ad est con terrapieno a Nord con autorimessa n.9 sub.505 proprietà ***** , a Sud con autorimessa interno 7 sub.509 proprietà ***** , salvo altri.



Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente di ragguaglio accessori e sup.scoperte	Superficie Convenzionale	Altezza vani	Piano
Abitazione	82,00 mq	89,00 mq	9,00 mq	0,30	91,70 mq	3,05 m	II
Cantina	6,00 mq	7,5 mq	-	0,25	1,87 mq	3,30 m	S1
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	-	1	21,00 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:					105,95 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 39 del foglio 21 deriva dalle particelle 40 e 218 del medesimo foglio del catasto rustico a seguito di demolizione di fabbricato insistente su detta particella, il fabbricato B è stato inserito in mappa con presentazione di tipo mappale prot.377.1/1972, mancante invece l'attuale fabbricato A dalla mappa catastale in quanto mai censito dalla sua edificazione.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali degli immobili sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
LEF	21	39	503	1	A/2	2	5 vani	89,00 mq	555,19	2-S1
LEF	21	39	504	1	C/6	5	19 mq	21,00 mq	53,97	S1

CORRISPONDENZA CATASTALE

La mappa catastale non risulta aggiornata, mancando totalmente il fabbricato A, prospiciente Via Garibaldi, mai mappato dalla sua edificazione. Sussiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa.





PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

SI VERIFICA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI: costituzione di fondo patrimoniale, atto pubblico notarile Dott. Francesco Scaldaferrì trascrizione del 03/05/2005 Registro Particolare 15951 Registro Generale 27335; repertorio 37644 del 18/04/2005.

Nell'atto i Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.:***** costituiscono fondo patrimoniale per fare fronte alle necessità della famiglia. Unitamente ad altri beni, venivano vincolati al costituendo fondo l'appartamento l'autorimessa oggetto della presente esecuzione immobiliare, si specifica però che tale costituzione di fondo patrimoniale, ai sensi dell'art.169 c.c., non era ostantiva ai fini di una eventuale vendita o garanzia ipotecaria.

Atto in allegato 4.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

In fine: il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 17/01/2024 la scrivente ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 70 di Via Giuseppe Garibaldi in Guidonia Montecelio (RM) salendo al piano secondo della scala B di un edificio condominiale per civile abitazione, appartamento interno 7. Oltrepassando la porta d'ingresso un corridoio dà accesso, procedendo dalla propria destra, ad una cucina con balcone, un ampio salone con balcone, due camere da letto ed un bagno prospiciente un cavedio condominiale. Tutte le camere hanno prospetto su distacco da fabbricati. Il bagno è fornito di attacco per la lavabiancheria. L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'edificio condominiale dotato di ascensore.

L'appartamento è in normali condizioni d'uso, finiture e pitturazioni murarie risentono della vetustà della costruzione.

Al piano interrato trovasi la cantina ubicata in fondo sulla sinistra del corridoio condominiale in discrete condizioni d'uso, sempre al piano interrato è ubicata l'autorimessa per un autoveicolo, l'ingresso condominiale alle autorimesse è in condizioni manutentive piuttosto carenti, in normali condizioni d'uso invece l'autorimessa.

PARTI COMUNI

Androne condominiale e corridoi delle cantine, corpo scala con ascensore e relativi disimpegni, spazi di accesso e manovra delle autorimesse appartamenti al fabbricato A, civico 62.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù trascritte gravanti sugli spazi comuni condominiali:

- Trascrizione di servitù passiva di passaggio pedonale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma3, R.P.46822 del 07/09/1967, per atto del notaio Clorindo Vitti in Tivoli, in data 05/08/1967 ovvero, sul lato sud della particella 40 del foglio 21 è precisamente su una striscia di terreno larga ml 3,00 al confine con la proprietà ***** (attuali partt.1403-1404-2135-217) grava servitù di passaggio a favore dei terreni di proprietà dei signori ***** (attuale part.1881) trattasi dell'attuale vialetto di accesso alle palazzine A e B che in fondo dava accesso al fondo part.1881, esso possiede oggi accesso anche da Via Salvotti.
- Trascrizione di servitù passiva di veduta e prospetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, R.P. 14756 del 04/02/1972, per atto del notaio Erminio Campanini in Tivoli del 28/01/1972 rep.11340/5286, a favore di ***** per il fabbricato alla part. 217. La società Aurora S.r.l. allora proprietaria dei fabbricati A e B



insistenti sulle partt. 39 e 40 e 218 concedeva veduta e prospetto al fabbricato cui la part.217 a distanza inferiore a quella minima legale.

- Trascrizione di servitù passiva di passaggio pedonale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, R.P. 3872 del 30/03/1972 e R.P. 21416 del 30/03/1972 del 30/03/1972, per atto del notaio Erminio Campanini in Tivoli del 08/03/1972 rep.11688/5469 gravante sulla rampa condominiale della palazzina A di accesso alle autorimesse per i proprietari degli appartamenti della palazzina B, e servitù pedonale di passaggio per i proprietari delle cantine di pertinenza sottostanti al fabbricato A, servitù pedonale in favore dell' ENEL per la manutenzione della cabina elettrica, e per: il locale caldaia, autoclave, deposito di gasolio e pozzo di acqua non potabile; impianti oggi dismessi ma all'epoca comuni ai due fabbricati A e B.

Atto notarile allegato 3.

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, obbligazioni propter rem od usi civici.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità dall'esecutato e dei suoi familiari, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



PROVENIENZE VENTENNALI



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 variata.

La trascrizione del pignoramento data 05/04/2023, atto notificato in data 13/02/2023, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 17/11/1988 rogito del Notaio Francesco Scaldaferri in Roma, rep.17136 atto n.3773 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.25659/39544 in data 24/11/1988, nell'atto i Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.:***** in separazione di beni compravano dai Sig.ri ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** , coniugi in comunione di beni, l'appartamento con cantina staggiti.
- Il 13/12/1990 rogito del Notaio Francesco Scaldaferri in Roma, rep.21914 atto n.4433 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.35465/50210 in data 29/12/1990, nell'atto il Sig. ***** C.f.:***** , in separazione di beni, comprava l'autorimessa staggita dai Sig.ri ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** entrambe coniugati in comunione di beni.

Note di trascrizione allegati 2a e 2b.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:





- Il 20/10/2005 a rogito del Notaio Massimo Saraceno in Roma, rep.2067 racc.1347 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai nn. di reg. Part./Gen.42818/73961 in data 11/11/2005 e reg. Part./Gen.42819/73962 in data 11/11/2005, nell'atto ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** acquistavano in comunione legale di beni dai Sig.ri ***** C.f.: ***** e C.f.: ***** l'appartamento con cantina staggito mentre l'autorimessa perveniva loro in proprietà dal solo Sig. ***** C.f.: *****.

Atto allegato 1.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Gli atti di provenienza ultra-ventennale degli immobili risultano trascritti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 11/11/2005 Registro Particolare 21730 Registro Generale 73963 rep.2068/1348 rogante Notaio Massimo Saraceno, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Ancona C.f.:00078240421 a carico di ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** , per E 225.000,00 a garanzia di mutuo di E 150.000,00, per ½ ciascuno del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Guidonia Montecelio foglio 21 part.39 subb.503 e 504.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 05/04/2023, Registro Particolare 13072 Registro Generale 19221, rep.303 del 13/02/2023 a favore di Iseo SPV S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Conegliano TV C.f.:05045600268 a carico di ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** , per ½ del diritto di proprietà ciascuno in comunione legale, gravante su immobili siti in Guidonia Montecelio, foglio 21 part.39 subb.503 e 504.

Nota: si specifica che il pignoramento ha per oggetto l'intero del diritto di proprietà in *comunione legale di beni* e tale era il diritto sugli immobili alla stipula del contratto di compravendita, si specifica però che alla data dell'atto di pignoramento i beni risultavano

essere in comunione ordinaria, poiché era intervenuto in data 29/04/2015 scioglimento della comunione legale di beni con omologa di separazione consensuale, Tribunale di Tivoli RG 5117/2014. La nota di trascrizione risulta formulata per quote da ½ ciascuno con la dicitura *comunione legale*.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in attuale zona omogenea B3 variante n.2 Villanova P31.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito su area ricadente sulle particelle 39-40 e sulla part.218 a seguito di permesso di demolizione di fabbricato n.67/'69 del 19/02/1969, a seguire i fabbricati A e B furono assentiti con Licenza Edilizia n.1315/'68 del 31/08/1968 richiedenti i Sig.ri ******, nonché a seguire, variante del 19/05/1969 n.234/'69. Successivamente venne autorizzata variante con Licenza n.94/'70 del 02/03/1970 per la modifica delle aree di parcheggio, richiedente a seguire Licenza edilizia n.106/'70 del 09/03/1970 per copertura area tra le palazzine A e B con destinazione, parcheggio a sua volta tale area fu variata nella destinazione d'uso a cantine di pertinenza con nulla osta prot.94 del 02/03/1970. Con concessione n.343/'81 fu autorizzata la suddivisione in box del locale autorimessa richiedenti ******, venne rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità il 30/12/1971.

Allo stato di fatto l'appartamento si presenta conforme ai titoli concessori rilasciati su *piano tipo* per tale ragione lo stato di fatto presenta piccole variazioni degli spazi interni (la cucina più stretta a spese della camera adiacente, piccole variazioni non essenziali di sagoma delle camere per la presenza di pilastri etc...), e differenze metriche nei limiti delle tolleranze costruttive. La cantina (identificata in progetto con il n.10) ha una sagoma differente poiché allo stato di fatto il corridoio condominiale è stato prolungato fino alla parete contro terra a confine del lotto per consentire l'apertura di una finestra di areazione nel corridoio stesso, decrementando di fatto la superficie della cantina stessa, tale piccola difformità è comunque regolarizzabile. L'autorimessa è conforme al titolo concessorio anche essa a con differenze metriche nei limiti delle tolleranze costruttive.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., l'appartamento e l'autorimessa sono di stato legittimo poiché conformi agli elaborati di progetto, la cantina è regolarizzabile con CILA in sanatoria.



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

Le certificazioni degli impianti sono quelle coeve all'edificazione del condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

l'ammontare medio delle spese condominiali ammonta a circa euro 900,00 annue

Gli insoluti maturati alla data della perizia ammontano a circa euro 2.000,00

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di Piena proprietà su appartamento sito in Guidonia Montecelio, RM, di Via Garibaldi n.70, composto da: ingresso, cucina con balcone, salone con balcone, due camere, un bagno per una superficie lorda commerciale coperta di 89,00 mq
Pertinenze: un locale di deposito al piano interrato consistente in un vano unico di mq 7,5 lordi commerciali ed un'autorimessa per un veicolo di mq 21,00 lordi commerciali.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Guidonia Montecelio, RM, come segue:

- appartamento con cantina: Sez. LEF, foglio 21 part.39 sub.503 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 89,00 mq, rendita € 555,19, Via G. Garibaldi n.70 sc. B, p.2° int.7.
- autorimessa: Sez. LEF, foglio 21 part.39 sub.504 categoria C/6 classe 5, consistenza 19,00mq, sup.cat. tot. 21,00 mq, rendita € 53,97, Via G. Garibaldi n.52/A p.S1 int.8.

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area periferiche si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree suburbane individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B3 del Comune di Guidonia Montecelio, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; il verde pubblico è presente a distanza pedonale dall'appartamento. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione



dell'appartamento è buona ma non ottimale; esso ha affacci solo su distacco da fabbricati, ma essendo un piano secondo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di sufficiente luminosità ma scarsa prospicienza, le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% per gli immobili in quanto la costruzione risale agli anni '60-'70, le finiture, così come gli impianti - per quanto correttamente mantenuti - risentono della vetustà della costruzione. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca. Si detrarranno il costo relativi alla regolarizzazione edilizia della cantina.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. La cantina al piano semi-interrato senza accesso diretto dal vano abitativo per il 25% della sua superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di Villanova in cui è ubicato l'appartamento, un valore che varia tra un minimo di 1.100,00 E/mq ad un massimo di 1.600,00 E/mq per le abitazioni di tipo civile, per le autorimesse un valore che varia tra un minimo 650,00 E/mq ed un massimo di 950 E/mq.

A partire dai valori massimi rilevati si applicherà un coefficiente riduttivo del -10% per le caratteristiche tipologiche dell'appartamento (vetustà) e per cantina ed autorimessa del -15% per la trascuratezza delle parti condominiali in comune con la palazzina A, civico 62, per l'appartamento inoltre, si applicherà un ulteriore coefficiente riduttivo del -10% per le caratteristiche di ubicazione (affacci su distacco da fabbricati) per un moltiplicatore pari a 0,80 per l'appartamento e 0,75 per l'autorimessa.

Si avrà quindi un valore di 1.280,00 €/mq per l'appartamento e 712,50 per l'autorimessa, tali valori di mercato sono i più probabili per compendio, tali valori sono in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	91,70	1.280,00	117.376,00	100	117.376,00
cantina	1,87	1.280,00	2.393,60	100	2.393,60
posto auto	21,00	712,50	14.962,50	100	14.962,50
Parziale					134.732,10
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					121.258,89
Costo regolarizzazione edilizia (CILA In sanatoria)					-1.000,00
Valore di stima:					120.258,89

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si annota che la palazzina in cui è ubicato l'appartamento e la cantina è la palazzina denominata in concessione edilizia e negli atti notarili come fabbricato B, civico n.70, mentre l'autorimessa è ubicata nella palazzina denominata in concessione edilizia e negli atti notarili come fabbricato A, civico 62 (catastalmente 52/A). Anche se la fondazione dei due fabbricati è di fatto unica, e quindi dovrebbero appartenere ad un unico condominio, allo stato attuale esse sono costituite in due condomini separati.

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.

Tivoli, li 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2a e 2b Altri allegati - Titoli ultra-ventennali – note di trascrizione
- ✓ N° 3 Altri allegati - istituzione servitù: rogito notarile
- ✓ N° 4 Altri allegati - istituzione di fondo patrimoniale: rogito notarile



ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio: Strada Degli Orti n. 96 - 00019 Tivoli, RM

PEC: arch.s.motta@pec.archrm.it E-mail: arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010 - Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto Unico: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Guidonia Montecelio, RM, di Via Garibaldi n.70, composto da: ingresso, cucina con balcone, salone con balcone, due camere, un bagno per una superficie lorda commerciale coperta di 89,00 mq
Pertinenze: un locale di deposito al piano interrato consistente in un vano unico di mq 7,5 lordi commerciali ed un'autorimessa per un veicolo di mq 21,00 lordi commerciali.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Guidonia Montecelio, RM, come segue:

- appartamento con cantina: Sez. LEF, foglio 21 part.39 sub.503 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 89,00 mq, rendita € 555,19, Via G. Garibaldi n.70 sc. B, p.2° int.7.
- autorimessa: Sez. LEF, foglio 21 part.39 sub.504 categoria C/6 classe 5, consistenza 19,00mq, sup.cat. tot. 21,00 mq, rendita € 53,97, Via G. Garibaldi n.52/A p.S1 int.8.

L'appartamento confina con: a Sud-Est con vano scala condominiale, ad Est con appartamento interno 6 sub.506, a Sud Ovest con appartamento interno 8 sub. 516, a Nord ed ad Ovest con distacco da fabbricati, salvo altri.

La cantina confina a Nord con interno 6, ad Ovest con corridoio condominiale, terrapieno su due lati, salvo altri.

L'autorimessa confina ad Ovest con spazio di manovra condominiale ad est con terrapieno a Nord con autorimessa n.9 sub.505, a Sud con autorimessa interno 7 sub.509, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM), località Villanova, Via Giuseppe Garibaldi n.70 e n.62		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	appartamento con pertinenze	Superficie abitativa lorda	89,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normali condizioni d'uso, finiture e pitturazioni murarie risentono della vetustà della costruzione. La cantina è discrete condizioni d'uso, l'autorimessa è in normali condizioni d'uso invece l'ingresso condominiale alle autorimesse è in condizioni manutentive carenti.		
Descrizione:	Lotto Unico: appartamento composto da: ingresso, cucina con balcone, salone con balcone, due camere, un bagno per una superficie lorda commerciale coperta di 89,00 mq Pertinenze: un locale di deposito al piano interrato consistente in un vano unico di mq 7,5 lordi commerciali ed un'autorimessa per un veicolo di mq 21,00 lordi commerciali.		

ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio: Strada Degli Orti n. 96 - 00019 Tivoli, RM

PEC: arch.s.motta@pec.archrm.it E-mail: arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010 - Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. Gli atti di provenienza ultra-ventennali degli immobili risultano trascritti.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 18



ASTE
GIUDIZIARIE®

