
TRIBUNALE DI TIVOLI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 150/2024

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

c/o Avv. SAMMARCO Pieremilio - pieremiliosanmarco@ordineavvocatiroma.org

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Valentina Fabrizi - valentina.fabrizi@pecavvocatitivoli.it



Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 150/2024	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato conservativo.....	7
Dati Catastali	8
Consistenza	9
Planimetria allo stato attuale	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità - Ispezioni ipotecarie	16
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	17
Stima.....	23
Lotto unico	24
Particolarità da segnalare.....	26



All'udienza del 04/06/2024, il 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.. In data del 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) - 00036, località Setteville, Via Ugo Foscolo, 3, villino C, piani 3 e 4 - Interni 10 e 11. Trattasi di n. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente suddivisa in due appartamenti al piano 3 oltre a n.2 piccoli locali soffitta al piano 4.

Gli immobili risultano identificati in catasto tutti nello stesso subalterno come segue:

Bene immobile - Unità abitativa identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 248 - Sub: 15 cat. A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza: 7 vani, superficie 127 mq, rendita: € 433,82

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

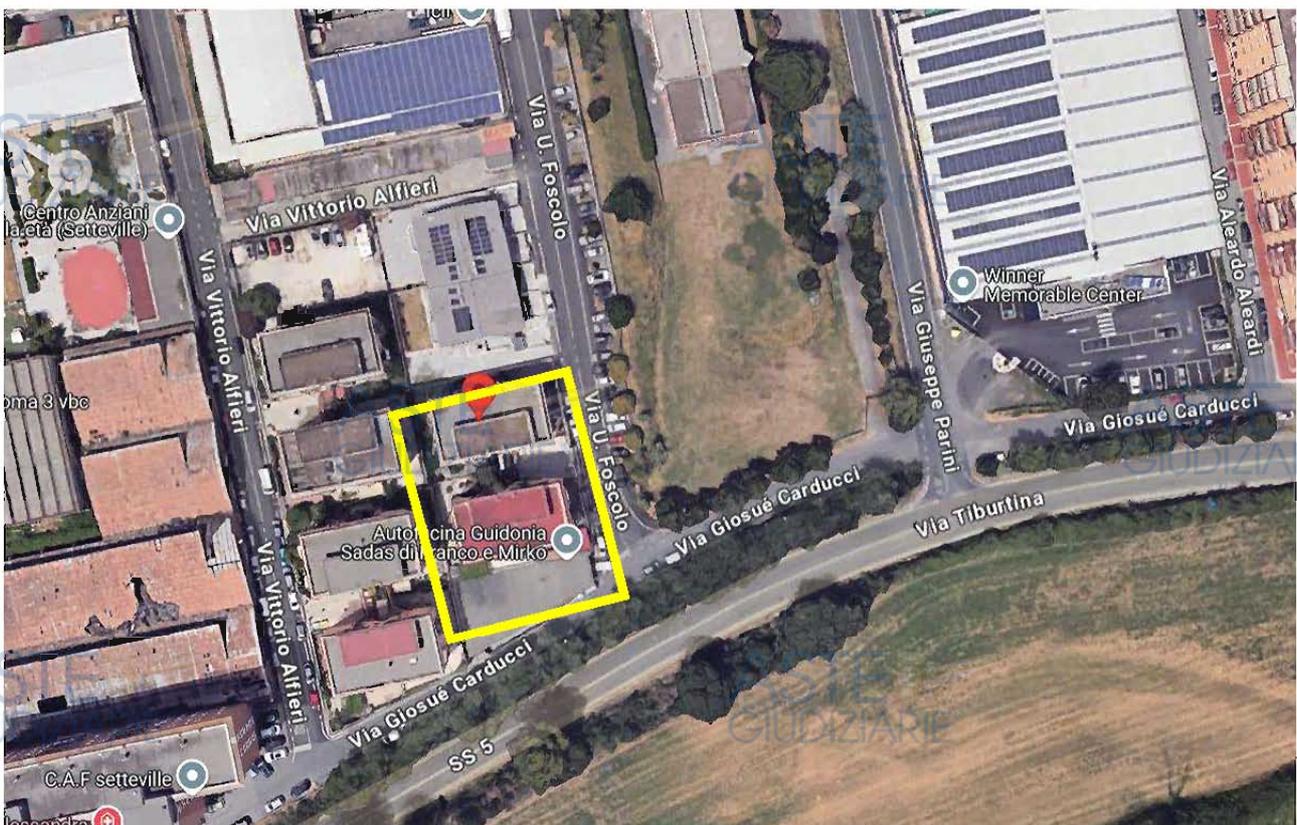
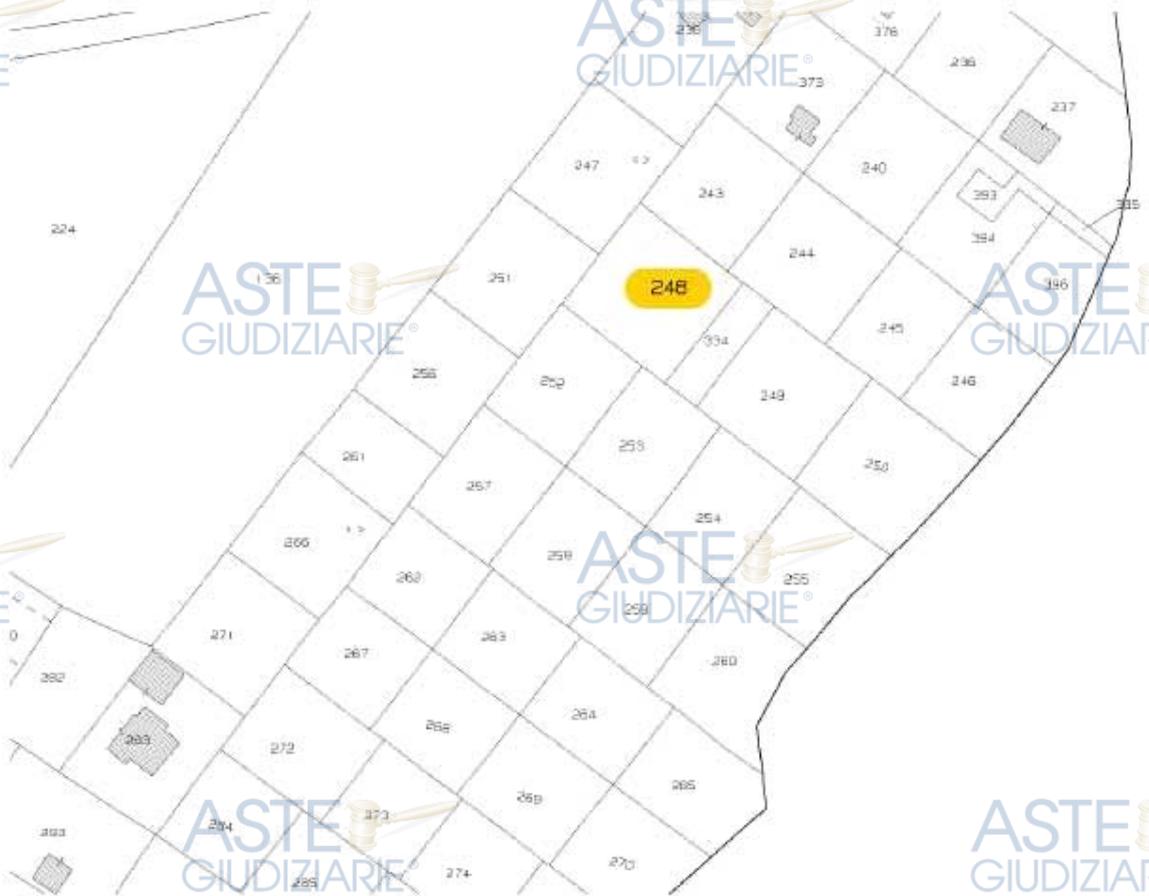


Foto satellitare





Estratto di mappa catastale *



Estratto di mappa catastale *

* si evidenzia anomalia in estratto di mappa in quanto il mappale correlato risulta in realtà il foglio 11 Part 508





**Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare*
si evidenzia anomalia in estratto di mappa in quanto il mappale correlato risulta in realtà, il foglio 11 Part 508**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' stata depositata la Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta intestato come segue:

(Proprietà 1/1)

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

(Proprietà 1/1)

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENI IMMOBILI- Unità abitativa con soffitte situate nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) - 00036, località Setteville, Via Ugo Foscolo, 3, villino C, piani 3 e 4 - Interni 10 e 11; trattasi di n. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente suddivisa in due appartamenti al piano 3 e n.2 piccoli locali soffitta al piano 4.

Gli immobili risultano identificati in catasto tutti nello stesso subalterno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 248 - Sub: 15 cat. A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza: 7 vani, superficie 127 mq, rendita: € 433,82

CONFINI

Il Bene Immobilito identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 248 - Sub: 15, e più precisamente l'appartamento al piano 3 confina con vano scala e appartamento interno 12, le soffitte al piano 4 confinano con corridoio e lavatoio, terrazza condominiale

L'Atto di provenienza del 07/04/2014, di sotto in stralcio, riporta i seguenti confini:

- appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno 10 (dieci), composto di sette vani catastali, confinante con vano scala, appartamento interno dodici, distacco verso proprietà o aventi causa, salvo altri;
- soffitta al piano servizi, distinta con il numero 11 (undici), confinante con locale lavanderia, locale cassoni, terrazza condominiale, salvo altri.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) - 00036, località Setteville, Via Ugo Foscolo, 3, villino C, piani 3 e 4 - Interni 10 e 11; trattasi di n. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente suddivisa in due appartamenti al piano 3 e piccoli locali soffitta al piano 4.

La zona periferica a breve distanza dalla capitale e dai centri urbani di Guidonia e Tivoli è raggiungibile con l'autostrada A24 o con la strada statale S.S.-5 Tiburtina. Essa presenta buona accessibilità carrabile dalle infrastrutture viarie principali e poi attraverso viabilità locale, buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze, servizi di prima necessità raggiungibili a piedi nella frazione di Setteville, discreta presenza di verde nelle vicinanze.

L'edificio è inserito in un complesso di caratterizzato da due corpi di fabbrica denominati 'C' ed 'E' uniti da un terzo corpo basso centrale che ospita locali tecnici e gli androni di accesso con le scale condominiali, antistante cortile comune, i corpi principali si estendono al piano terra rialzato, e altri 3 residenziali, ed un ultimo sottotetto con locali comuni e terrazzi condominiali e piccoli locali privati a soffitta di sgombero. La rifinitura dei prospetti è ad intonaco civile tinteggiato in colore chiaro, basamento in lastre di travertino e fasce marcapiano centrali; copertura piana a terrazzo con torrini a



servizi e soffitte. Il cortile è recintato e chiuso con cancello, il piazzale è pavimentato in travertino, le scale interne sono rivestite in marmo e corrimano in metallo. NON È PRESENTE L'ASCENSORE.

L'unità abitativa, come detto, è attualmente suddivisa in due appartamenti, l'uno, accessibile dal fronte del piano scala, è distribuito con una zona giorno con angolo cottura, bagno cieco e camera da letto con balcone, per una superficie utile di circa 40 mq. Singola esposizione. L'altro, accessibile lato destro del piano scala, con zona giorno con angolo cottura e balcone, bagno con finestra e 2 camere da letto entrambe con balcone per una superficie utile di 75 mq, doppia esposizione.

Buona luminosità degli ambienti per la posizione in piano alto con visuale libera.

Le altezze interne sono variabili da 2,70 ml a 2,87 ml negli appartamenti per la presenza di controsoffitti.

Le rifiniture interne degli appartamenti sono buone in quanto frutto di recente ristrutturazione. L'uno terminato e l'altro ancora in fase di ultimazione. I rivestimenti degli angoli cottura sono a piastrelle, pavimentazione delle zone giorno e notte ricoperte in laminato, quelle del bagno a piastrelle, pavimentazione nuova anche nei balconi, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso e alloggio faretti ad incasso, portoncini di ingresso di sicurezza, finestre nuove con vetrocamera, oscuramento a tapparelle in pvc, porte interne tamburate presenti solo in uno dei due appartamenti.

Gli impianti sono separati per ciascuno degli appartamenti: termoautonomi con generatori a caldaia e scalda-acqua sanitaria a gas, termosifoni in alluminio, scalda salviette nei bagni, condizionatori negli ambienti principali; impianti elettrici con quadri elettrici nuovi, gas, idrico e smaltimento reflui completi, citofoni per ognuno degli appartamenti. In uno degli appartamenti rimangono da terminare alcune derivazioni e installare frutti elettrici e placche.

La zona è servita da tutte le reti, acqua, gas, luce, smaltimento acque reflue.

Al piano 4 dell'edificio sono presenti i locali soffitta: piccoli ambienti situati in un piano tecnico adibito anche a lavanderia e stenditoio con accesso terrazzo di copertura condominiale. Le rifiniture sono semplici, riferibili all'epoca di realizzazione i locali sono chiusi con porte in legno.

Data la posizione in piano alto e l'assenza dell'ascensore, l'immobile presenta barriere architettoniche.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli interni è buono, gli appartamenti sono stati recentemente ristrutturati e rinnovati. Lo stato conservativo degli esterni è mediocre causa carenti interventi manutentivi, sono evidenti distacchi dello strato copriferro dei frontalini dei balconi e distacchi di intonaco in facciata in

prossimità degli spigoli del fabbricato. Sono visibili macchie da dilavamento e formazione di ruggine nelle parti metalliche dei parapetti dei balconi.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice:E263B) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
MAR	11	248	15	1	A4	2	7 vani	127 mq	433,82 €	3-4

Indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo n. sc, scala C, interno 10, piano: 3-4;

Intestatari catastali:

- Codice fiscale:

: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Storia catastale: Dalla visura catastale e storica e dall'Atto di compravendita si evince che l'unità immobiliare al Foglio 11 Particella 248 subalterno 15 è così identificata dall'impianto meccanografico ad oggi. Si rileva una variazione modifica identificativo del 10/11/2005 pratica n. rm0836054 in atti dal 10/11/2005 (n. 165375.1/2005) consistente nella introduzione della sezione urbana MAR.

Corrispondenza catastale: L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento; tuttavia, è attualmente suddivisa in 2 appartamenti indipendenti al piano 3 e n.2 piccoli locali soffitta al piano 4.

La planimetria catastale non risulta conforme in quanto l'appartamento è stato suddiviso in due unità indipendenti e sono state apportate variazioni nella distribuzione degli ambienti interni.

Il corretto numero civico è il 3 della via Ugo Foscolo mentre nella visura risulta snc. Le soffitte sono indicate in planimetria con i numeri 10-11.

Vi è anomalia in estratto di mappa in quanto la particella catastale 248 del catasto terreni non corrisponde a quella in oggetto individuata in catasto fabbricati. Si tratta probabilmente di errata duplicazione della particella 248 da parte dell'Agenzia delle Entrate. Nella realtà ad oggi il mappale correlato al foglio 11 risulta essere la Part 508 e dalla visura storica, in effetti, la suddetta particella 508 in catasto terreni risulta intestata alla società costruttrice del fabbricato 'SETTE VILLE GUIDONIA TERZA SRL CON SEDE IN ROMA' come rilevabile dai titoli edilizi; tale intestazione permane invariata dall'impianto meccanografico ad oggi. Detta anomalia è comunque riferibile all'intero comparto edificatorio e la correzione, consigliabile per una migliore identificazione, riguarda inevitabilmente l'intero complesso.

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

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

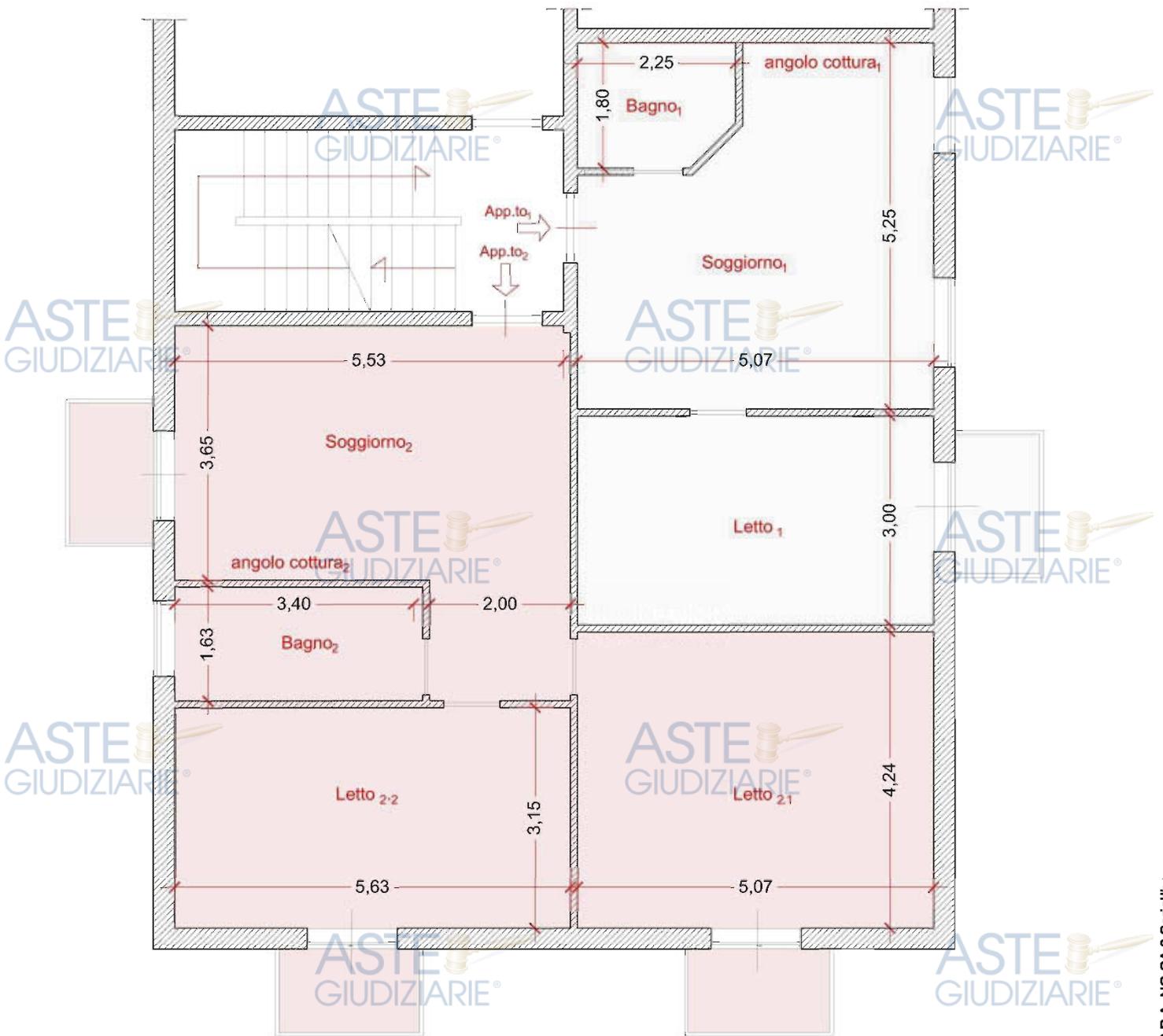
La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato e calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I.150/2024 Sez MAR - Foglio 11 - Particella 248 sub 15						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno -angolo cottura 1	22	24,2	1	24,2	2,70 ml-2,87 ml	3
Bagno 1	3,88	4,5	1	4,5	2,70 ml-2,87 ml	3
Letto1	15	16,2	1	16,2	2,87 ml	3
Balcone 1	2,40	2,45	0,3	0,735		3
			Totale1	45,6		
Soggiorno -angolo cottura 2	24,00	25,5	1	25,5	2,70 ml-2,87 ml	3
Bagno 2	5,54	6,4	1	6,4	2,70 ml-2,87 ml	3
Letto2,1	21,5	24,5	1	24,5	2,80 ml	3
Letto2,2	17,7	21,3	1	21,3	2,80 ml	3
Balconi 2	7,20	7,35	0,3	2,205		3
			Totale2	79,9		
Soffitte	4,95	5,7	0,25	1,425		4
Totale superficie convenzionale:				126,97	127	

Superficie lorda convenzionale/vendibile: 127 mq (arrotondata)

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



Non è stato possibile rilevare le misure nel piano Soffitte

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Per l'unità immobiliare in oggetto, da quanto comunicato dall'amministratore di condominio, risultano ad oggi scadute rate per un totale di € 7.589,87, come di sotto in stralcio e meglio in allegato.

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/01/2024 Rata n. 1 provvisoria	131,00	0,00	131,00	Scaduta
01/03/2024 Rata n. 2 provvisoria	131,00	0,00	131,00	Scaduta
20/03/2024 Saldi prec.	6.800,72	500,00	6.300,72	Scaduta
01/05/2024 Rata n. 3 provvisoria	131,00	0,00	131,00	Scaduta
01/07/2024 Rata n. 4 provvisoria	131,00	0,00	131,00	Scaduta
01/09/2024 Rata n. 5 provvisoria	131,00	0,00	131,00	Scaduta
01/11/2024 Rata n. 6 provvisoria	134,15	0,00	134,15	Scaduta
Totale	7.589,87	500,00	7.089,87	

[ALLEGATO – Oneri condominiali]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Deliberazione CC n_33_2017, che si allega alla presente, il Comune di Guidonia Montecello fra l'altro evidenzia quanto sotto in stralcio:

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

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

[ALLEGATO – Deliberazione CC n_33_2017 - Comune di Guidonia Montecello]

Non emergono in atti diritti da censo, livello né servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede del sopralluogo, del 10/07/2024 era presente sul luogo persona che dichiarava di essere procuratore dell'esecutato, la quale consentiva l'accesso al solo fine di esperire le attività peritali e di custodia e consegnava al Custode Giudiziario una 'procura speciale a vendere' in suo favore da parte dell'esecutato. Contestualmente si riferiva l'esistenza di un contratto di locazione riguardante l'intera

unità immobiliare, così come individuata in catasto -Foglio: 11 - Particella: 248 - Sub: 15 - comprendente gli appartamenti e le soffitte. Tuttavia, allo stato attuale l'appartamento risulta suddiviso in n. 2 unità immobiliari di cui 1 solo dei 2 è occupato dalla intestataria. Dal sopralluogo è apparso evidente che l'altro appartamento sia comunque ad oggi occupato.

Dalle ispezioni ipotecarie emerge la trascrizione di Atto di locazione ultranovennale (Notaio Vitagliano Domenico del 16/06/2017 Repertorio n. 416755/27389, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 21/06/2017 al Reg. Gen. 28805 e Reg. Part. 19819) in favore della sig.ra

L'accesso agli atti presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza contratti di locazione riferisce quanto di seguito evidenziato in stralcio e completo in allegato:

Ciò premesso si rappresenta che, dalle informazioni presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile indicato nell'istanza. Si segnala che il suddetto contratto, identificativo telematico è stato registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo, senza allegare copia del contratto di locazione. Pertanto, l'ufficio non detiene una copia del testo, ma solo gli elementi essenziali comunicati con la procedura RLI web, che di seguito verranno esposti:

L1-locazione immobile ad uso abitativo, stipulato in data 15/03/2015 e registrato il 15/04/2015 presso l'Ufficio territoriale di Viterbo, con decorrenza dal 16/03/2015 e scadenza 15/03/2030, con corrispettivo annuo 1.800,00€ corrispondente ad un canone pari ad €150,00 mensili.

Il Custode Giudiziario ha pertanto depositato una nota in atti del Fascicolo della presente procedura esecutiva rimettendo al Giudice l'eventuale dichiarazione di inopponibilità del suddetto contratto ai sensi dell'art. 2923 terzo comma, c.c. in quanto il canone pattuito di 150,00€ apparrebbe 'vile' perché inferiore di più di un terzo rispetto al giusto prezzo per come valutato dallo scrivente tecnico stimatore. Il Giudice si è riservato l'eventuale provvedimento dichiarativo di inopponibilità della locazione.

[ALLEGATO -Ag. Entrate Registro-Contratti locazione-Ispezioni ipotecarie]

L'accesso agli Atti presso l'ufficio Stato Civile - Anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio non riferisce alcuna iscrizione dell'esecutato. Dalla ricerca relativa alla residenza storica si desume che l'esecutato risulta residente a Roma.

In sede di stipula dell'atto di compravendita l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

N.B. Non è stato possibile verificare lo stato civile dell'esecutato ed il regime dei beni al momento dell'acquisto dell'immobile. L'esecutato risulta sconosciuto all'anagrafe di Guidonia Montecelio.

[ALLEGATO -Accesso Atti Ufficio anagrafe-Stato civile]

PROVENIENZE VENTENNALI

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

- All'esecutato l'immobile è pervenuto per i diritti pari a 1/1 di proprietà con Atto di compravendita a rogito Notaio Vitagliano Domenico del 07/04/2014 repertorio n. 414269/25790, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 10/04/2014 al Reg. gen. n.19288 e Reg. Part. n. 10764 da identificativi catastali citati nell'Atto sono: Catasto fabbricati del comune di Guidonia Montecelio (RM)- Foglio 11 Particella 248 Subalterno 15.
- A per i diritti pari a 1/2 di proprietà e così per l'intero, l'immobile è pervenuto per Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Pinardi Marco del 03/03/2010 repertorio n. 18745/5970, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 11/03/2010 al Reg. gen. n. 15221 e Reg. Part. n. 9292 da
- A per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con l'immobile è pervenuto con Atto di compravendita del Notaio Pugliese Antonio del 03/10/2002 repertorio n. 35875/15021, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 08/10/2002 al Reg. gen. n.42737 e Reg. Part. n.30448 da coniugati in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

N.B. Non è stato possibile accertare lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto.

Nell'atto di provenienza viene citato correttamente l'identificativo del Catasto fabbricati- Foglio 11 Particella 248 Subalterno 15, dove sono incluse le n. 2 soffitte n.10-11 tuttavia nella descrizione appare citata solamente la soffitta n.11.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2002 Al 03/03/2010	Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pugliese Antonio	03/10/2002	35875	15021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/10/2002	42737	30448
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Serie	
	Civitavecchia	16/10/2002	2635	1	
Dal 03/03/2010 Al 07/04/2014	- A Favore: Proprietà 1/1	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pinardi Marco	03/03/2010	18745	5970
	- Contro:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/03/2010	15221	9292
	Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Serie	
	Roma	08/03/2010	134	1T	
Dal 07/04/2014 Ad oggi	- A Favore: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitagliano Domenico	07/04/2014	414269	25790
	- Contro: Proprietà 1/1	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/04/2014	19288	10764
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

-
- - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- Proprietà 1/1
- e
- - Proprietà 1/1 in comunione legale dei beni
- e
- Codice fiscale:
- - Proprietà 1/1 in comunione legale dei beni

[ALLEGATO_ Atto di acquisto-**Provenienza**]

15 di 27

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 09/12/2024, per immobile, con identificativo catastale senza e con sezione urbana, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/10/2002 - Registro Particolare 30448 Registro Generale 42737 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 35875/15021 del 03/10/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 08/10/2002 - Registro Particolare 9999 Registro Generale 42738 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 35876/15022 del 03/10/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 8959 del 15/09/2022
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 11/06/2007 - Registro Particolare 13662 Registro Generale 46876 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5402327 del 22/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 7620 del 31/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 9292 Registro Generale 15221 Pubblico ufficiale PINARDI MARCO Repertorio 18745/5970 del 03/03/2010 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/04/2014 - Registro Particolare 10764 Registro Generale 19288 Pubblico ufficiale VITAGLIANO DOMENICO Repertorio 414269/25790 del 07/04/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/06/2017 - Registro Particolare 19819 Registro Generale 28805 Pubblico ufficiale VITAGLIANO DOMENICO Repertorio 416755/27389 del 16/06/2017 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 15/09/2022 - Registro Particolare 8959 Registro Generale 51304 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 35876/15022 del 03/10/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9999 del 2002 Immobili attuali e precedenti
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 18770 Registro Generale 25350 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1298 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezione Ipotecaria]

16 di 27



INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per verifiche di esistenza Licenze, Concessioni, permessi o altre pratiche edilizie o titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di causa è stato possibile verificare che l'unità immobiliare in oggetto è parte di un più ampio complesso di fabbricati destinati ad attività varie ed abitazioni di tipo popolare le cui Licenze di costruzione sono state rilasciate nel corso degli anni '60 ed i lavori terminati tutti entro il 1970.

Le licenze reperite fanno riferimento a tutto il complesso ed alcune riguardano in particolare la palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, con numerose varianti e volture, come meglio specificato di seguito.

Si tratta di un complesso di edifici (denominati 'A' e 'H') a destinazione box auto, negozi ed altre attività oltre a palazzine, accoppiate a 2 a 2 al piano terra, a destinazione residenziale, denominate villini B-D, C-E, F-G.

Nei villini di interesse per la presente procedura, vi è un corpo centrale al piano terra di raccordo ove si trovano locali tecnici e gli androni delle scale condominiali e n. 4 piani fuori terra residenziali oltre al piano soffitte sottotetto. Ogni piano ospita n.3 unità abitative.

I titoli edilizi reperiti per l'intero complesso sono quelli di seguito evidenziati:

- La Licenza di costruzione per 'ampliamento e sopraelevazione stabilimento industriale' n. 136/1962 del 05/06/1962.
- Il Permesso di costruzione -Licenza n.115/1964 del 16/05/1964 per 'Proroga del Permesso n.136/62'
- Il PdC - Licenza n.368/1965 del 13/09/1965 in variante del prog. 136/1962.
- La Licenza di costruzione in variante in ampliamento del prog. 368/1965 prot. n. 508 del 21/01/1967.
- Il Permesso di costruzione in voltura- Prot. 127 del 04/04/1967 della Lic. Edilizia 16 bis/1967 dalla
- E' stato inoltre reperito il Permesso di costruzione in voltura- Prot. 156 del 26/03/1968 della Lic. Edilizia 16 bis/1967 per i fabbricati B-D, volturati dalla
- seconda non riferibile alla palazzina in oggetto ma ad altra del complesso.
- il Permesso di costruzione n.77 del 24/02/1969 per 'Opere di urbanizzazione (strade e fogne)'.
• Il Permesso di costruzione in variante della Lic.16/bis/67 - Prot. 20/69 del 27/01/1969 per '38 vani al PT, 36 vani ai piani 1,2,3'.



- Il Permesso di costruzione in variante della Lic.20/69-Prot.347 del 06/08/1969 per 'autorimessa sotterranea per 1500 mq e 75 vani'.

- Il permesso di costruzione n.573 del 11/12/1970 per "costruzione di box uso parcheggio "

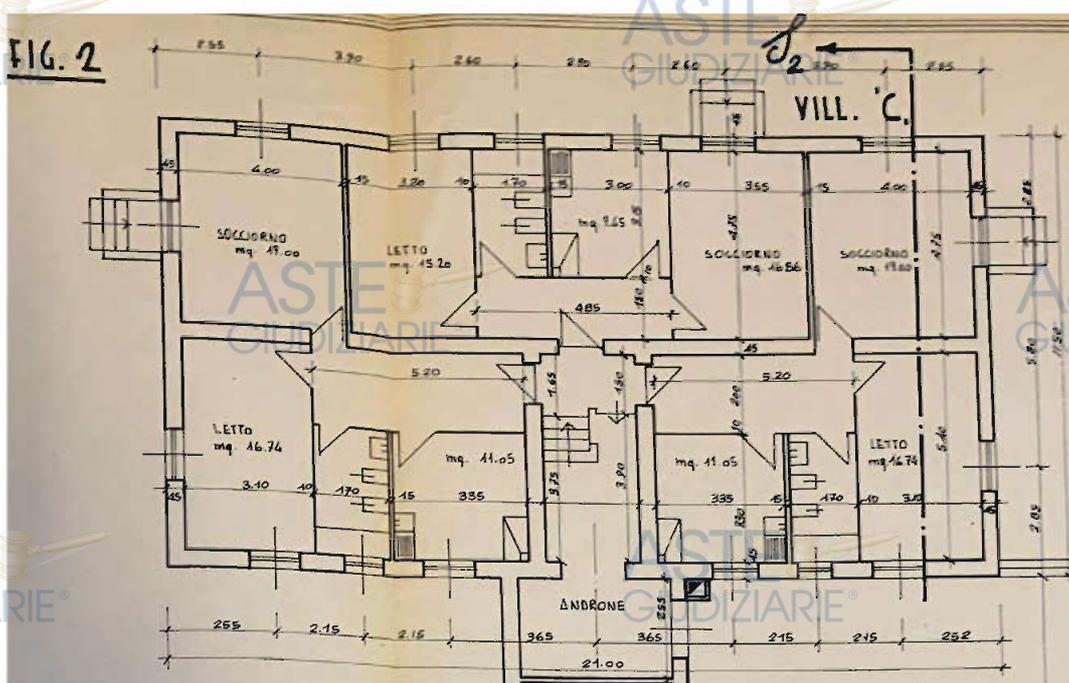
N.B. La primitiva Licenza Edilizia 16 bis/1967 del 21/01/1967 non è stata in realtà reperita ma ad essa si riferiscono tutte le successive varianti.

Per la palazzina in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione in voltura- Prot. 155 del 26/03/1968 della Lic. Edilizia 16 bis/1967 per i fabbricati C-E, volturati dalla
- Permesso di costruzione del 18/11/1968 - Prot. 1478-Variante della Lic. Edilizia 16 bis/1967 per 'Nuova ubicazione palazzine C-E concessa alla per nuova ubicazione.
- **Permesso di costruzione del 28/08/1969 - Prot. 361-Variante in ampliamento della Lic. Edilizia 16 bis/67 dei villini 'C-E'** accoppiati su via Foscolo e corpo basso 'H' per negozi su via Carducci; concessa alla Di sotto in stralcio l'elaborato grafico allegato.

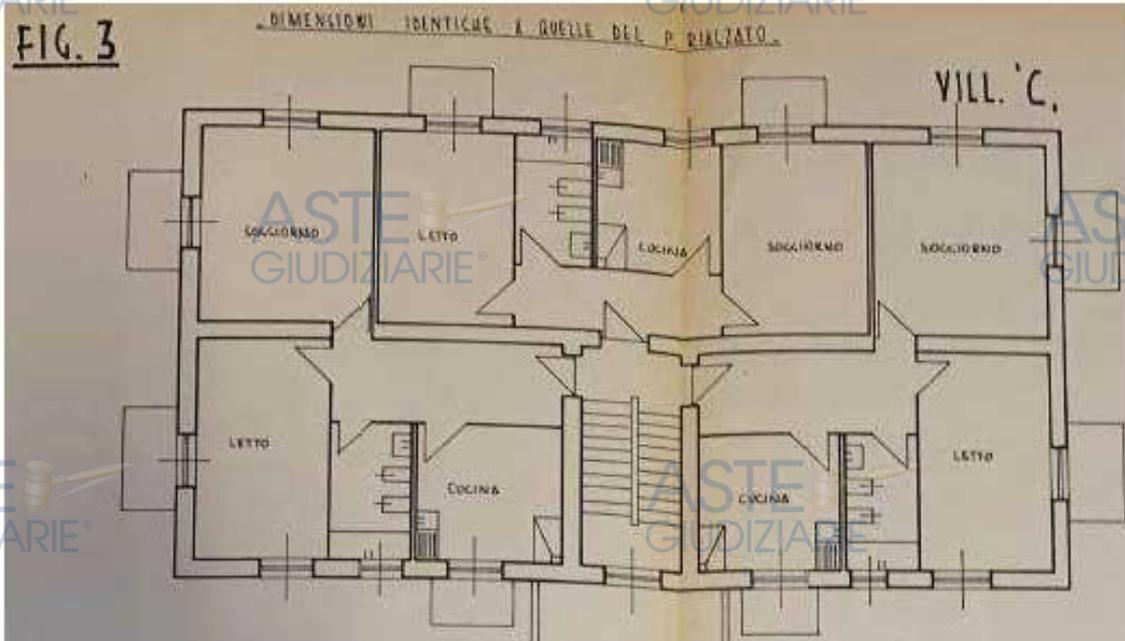
N.B. Per gli edifici A, B ,D, del complesso sono stati reperiti i permessi di Abitabilità. **Non così per il villino 'C'-E di nostro interesse.**

Licenza edilizia in Variante del 28/08/1969 - Prot. 361- stralcio

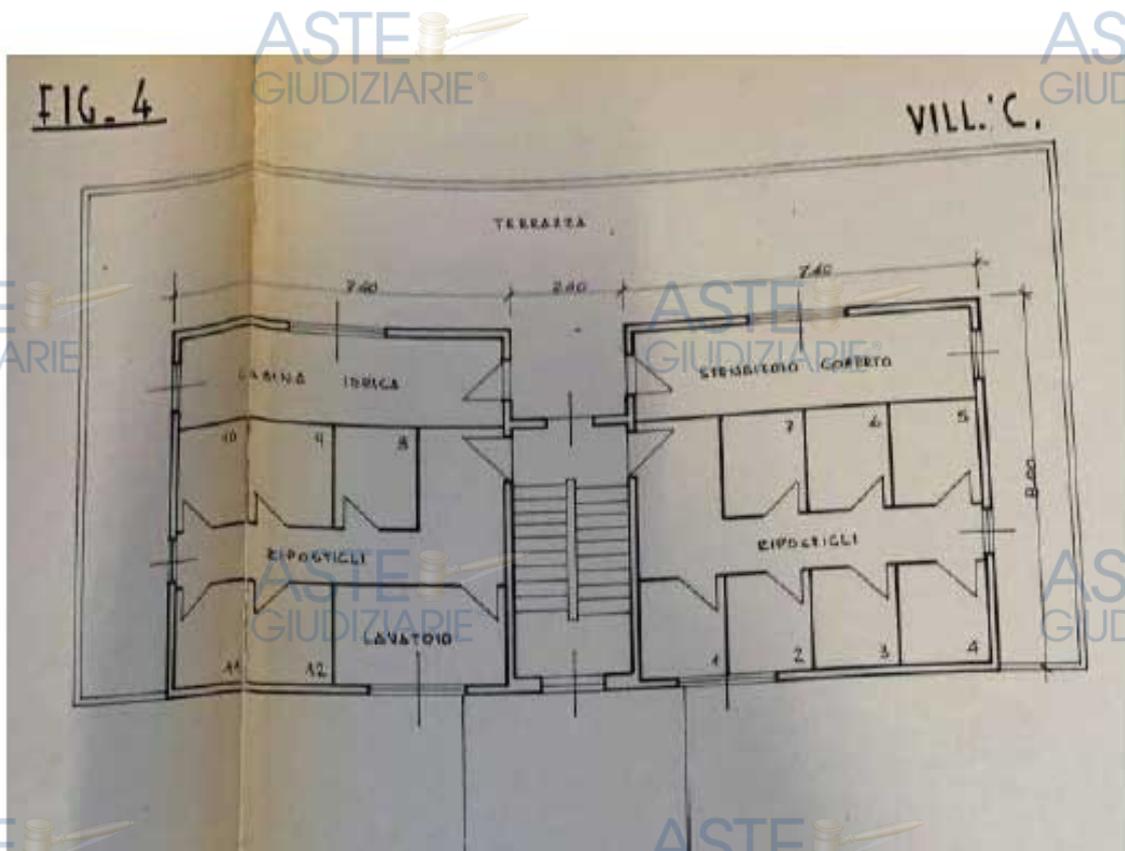


Planimetria del Piano terra



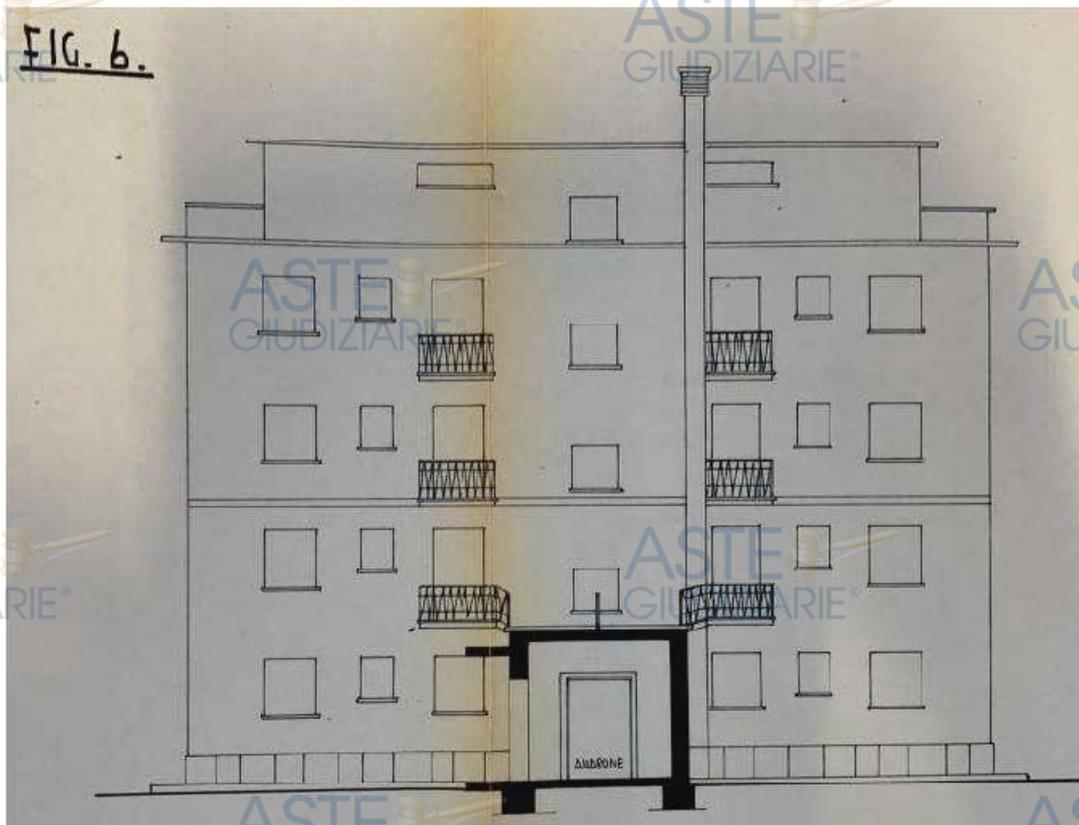


Planimetria del Piano rialzati



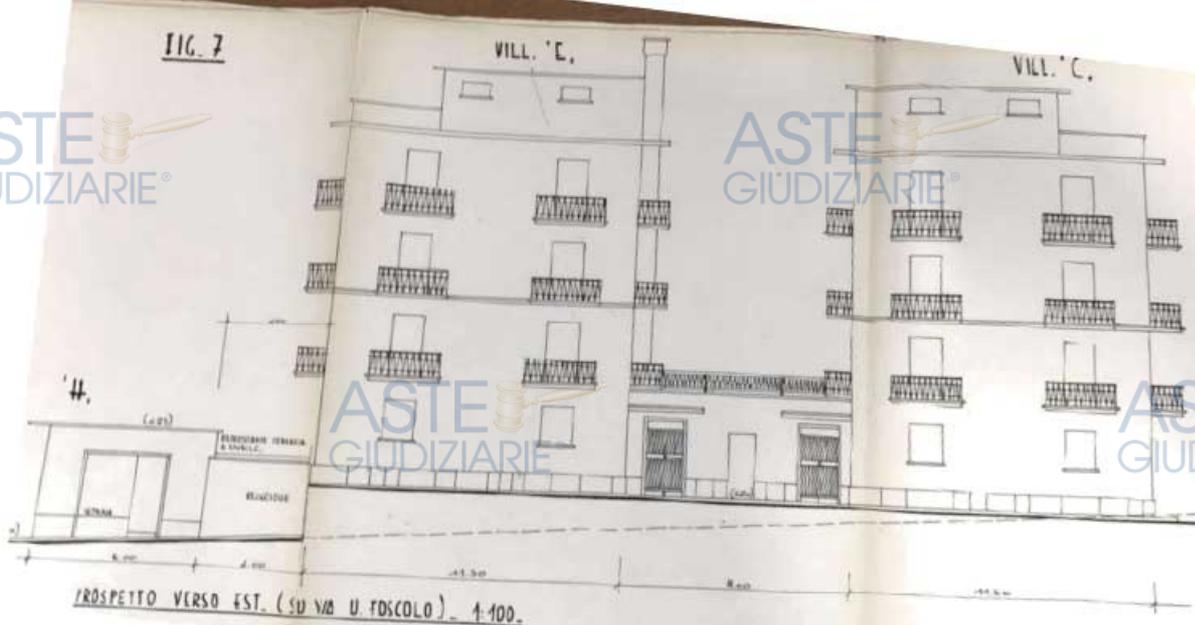
Planimetria del Piano soffitte

ASTE GIUDIZIARIE® FIG. 6.



Prospetto interno

FIG. 7



PROSPETTO VERSO EST. (SU VIA U. FOSCOLO) - 1:100.

Dal confronto di quanto autorizzato con licenze edilizie e quanto rilevato allo stato attuale si evidenziano difformità dell'intero edificio, ascrivibili verosimilmente al momento stesso della

realizzazione, riguardanti i prospetti (per non aver realizzato alcune finestre nelle camere da letto situate nell'angolo di via U. Foscolo e lato interno verso via Alfieri e angolo via U. Foscolo e lato interno verso via Carducci) e la diversa distribuzione degli ambienti interni, con conseguente diversa superficie delle unità immobiliari, sia ai piani residenziali che al livello sottotetto ove sono presenti le soffitte.

Come detto in precedenza, nel corso del sopralluogo svolto, si è preso atto di un ulteriore intervento di ristrutturazione riguardante il bene staggito, ancora in fase di ultimazione. Esso ha comportato una ulteriore diversa distribuzione degli ambienti interni abitativi.

Si evidenzia infine difformità tra titoli edilizi ed atti catastali risultando, in effetti, accatastata una unica unità immobiliare residenziale già dall'epoca di realizzazione degli immobili anziché 2 e trovandosi le 2 cantine in posizione e di superficie diversa da quanto nell'elaborato grafico allegato all'ultima licenza edilizia relativa al fabbricato 'C'.

Per una migliore comprensione si confrontino gli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi e quelli relativi allo stato attuale come rilevato durante il sopralluogo.

Deve comunque riferirsi che il Comune di Guidonia Montecelio non risulta abbia emanato ordinanze di messa in pristino riguardanti le suelencate difformità urbanistico/ edilizie.

Per la regolarizzazione dell'intero edificio non può ad oggi escludersi l'applicazione della nuova **legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024**, più conosciuto come "**Decreto Salva Casa 2024**", che contiene importanti misure di semplificazione per favorire la **regolarizzazione** e la **sanatoria edilizia** di molti interventi di trasformazione interna nonché le trasformazioni dei prospetti eseguiti senza titolo in fase di realizzazione. L'iter di regolarizzazione è da avviarsi previa autorizzazione paesaggistica essendo l'area sottoposta a tutela del PTPR. Si potrà poi procedere con la Segnalazione certificata di agibilità.

L'intero iter è da concordare comunque con il condominio e con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si può in alternativa procedere con la regolarizzazione delle singole unità immobiliari mediante Pratica a Sanatoria ai sensi degli art. 36/37 del DPR 380/2001 per la diversa distribuzione interna sia del piano residenziale che di quello accessorio a soffitta nonché per le modifiche del prospetto, non apparendo esserci variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio. Peraltro, con l'accesso agli Atti presso l'Ufficio tecnico comunale si è constatato il rilascio di Permessi di Costruire in sanatoria relative ad altre unità immobiliari del complesso edilizio caratterizzate dalle stesse problematiche per le modifiche dei prospetti eseguite in fase di costruzione.

Le spese di regolarizzazione di questo secondo caso saranno detratte dal valore di stima.

Per quanto sopra si dichiara che:

- La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.
- Le unità immobiliari NON sono in stato di regolarità urbanistica.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- All'Atto di compravendita del 2014 è allegato un attestato di prestazione energetica APE dal quale si evince che l'immobile all'epoca era in classe energetica G. L'immobile tuttavia ha subito variazioni che possono aver inciso positivamente sulla sua prestazione energetica.
- Sono presenti vincoli paesaggistici.

[ALLEGATO - Titoli edilizi - Atto di provenienza]

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

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione definiti ai sensi dell'art.28 del PTPR

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è sottoposto ai Vincoli ricognitivi di piano in quanto compresa nelle Aree protette ai sensi dell'art. 45 delle NTA del PTPR *'beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini'*.

Tav.A



Tav.B



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 2023) - Settore nord est Guidonia Montecelio- C47:

Abitazioni di I fascia- Compravendita = 1.450 €/mq - Locazione 4,90 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.100 €/mq - Locazione 3,5 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2024 - Comune: Guidonia Montecelio

Fascia/zona:Suburbana/MARCO/SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE

- Codice zona: E6 - Microzona: 8 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico - Valore di mercato= 1.200- 1.800 €/mq-

- Valori locazione 5,30 – 7,80 €/mq mese

- Verifiche dirette proposte immobiliari

Variabili dai 2.100,00€ ai 2300,00€ per appartamenti di dimensioni tra i 45mq – 80 mq e tra i 1800,00€ e 2000,00€ per appartamenti di dimensioni variabili tra i 100 mq ed i 130 mq , ristrutturati o semi-ristrutturati.

LOTTO UNICO

Considerati positivamente la posizione dell'immobile in zona periferica ma a breve distanza dalla capitale e dai centri urbani di Guidonia e Tivoli facilmente raggiungibili con viabilità primaria, autostrada A24 e S.S.-5 Tiburtina; la vicinanza con servizi di prima necessità raggiungibili a piedi nella frazione di Setteville, la buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze, la discreta presenza di verde nelle vicinanze.

Valutati inoltre positivamente lo stato conservativo degli interni appena ristrutturati, la buona luminosità degli ambienti per la posizione in piano alto, l'ottimale distribuzione degli appartamenti frazionabili come nello stato attuale e tuttavia valutata negativamente la mancanza dell'ascensore e dunque l'accessibilità ridotta nonché lo stato di conservazione degli esterni. Considerata inoltre la necessità di regolarizzazione urbanistica e la mancanza dell'agibilità del fabbricato, si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1.900,00 per la compravendita e 7,50 €/mq/mese per la locazione.

Richiamate le superfici commerciali come sopra determinate pari a 127 mq (45,6 mq per l'appartamento 1 e 79,9 mq per l'appartamento 2 oltre a 1,4 mq per cantine), si procede come segue alla determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 1900,00€/mq \times 127 mq = € 241.300,00$

[Pari a 88.100,00€ per l'appartamento n. 1 e 153.200,00€ per l'appartamento 2]



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 $CM = SL * \text{valore unitario} = 127mq * 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 952,50$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 952,50 * (1 - 0,35) = \text{€ } 7.429,50$

Valore ordinario $V_{OCR} = \text{€ } 7.429,50 / 0,03 = \text{€ } 247.650,00$

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

$$V = (V_0 + V_{OCR}) / 2 = (\text{€ } 241.300,00 + \text{€ } 247.650,00) / 2 = \text{€ } 244.475,00$$

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

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

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

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 244.475,00) = € 24.447,50

V ridotto = € 244.475,00 - € 24.447,50 = € 220.000,00

Dal suddetto valore si ritiene di dover detrarre costi di regolarizzazione urbanistica come segue:



Pratica autorizzazione paesaggistica	
Competenze tecniche professionali, diritti di istruttoria,	€ 1.500,00
Pratica edilizia a sanatoria-accertamento di conformità ex art.36/37 DPR 380/2001	
Competenze tecniche professionali, rilievo e restituzione grafica, diritti di istruttoria, spese	€ 2.500,00
Sanzioni (da specificare meglio al momento della presentazione della pratica)	€ 6.000,00
Nuovo accatastamento in conformità	
Competenze tecniche professionali, diritti di istruttoria	€ 1.000,00
Opere di completamento degli appartamenti ancora in fase di ristrutturazione	€ 3.000,00
Tot. oneri di regolarizzazione e completamento	€ 14.000,00

V ridotto= € 220.000,00 - € 14.000,00 = € 206.000,00

Prezzo base d'asta: 206.000,00€

La vendita potrebbe essere assoggettata ad iva nei casi previsti per legge.

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni immobili sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) - 00036, località Setteville, Via Ugo Foscolo, 3, villino C e/o scala C, piani 3 e 4 – trattasi di n. 1 unità immobiliare residenziale al piano 3 e piccoli locali soffitta al piano 4, individuata in catasto con unico subalterno n.15 fin dal 1968, epoca di realizzazione del fabbricato fino ad adesso, ma attualmente suddivisa in n.2 appartamenti e soffitte distinti con i numeri interni 10 e 11 così come peraltro nel Permesso di costruzione del 18/11/1968 - Prot. 1478-Variante della Lic. Edilizia 16 bis/1967 e le successive varianti.

L'incrocio dei dati relativi al catasto, alla provenienza ventennale ed ai titoli edilizi fa supporre che, sebbene nei titoli edilizi originari fossero previste n. 2 distinte unità immobiliari l'immobile sia stato acquistato originariamente come unica unità abitativa di maggiori dimensioni e così nelle successive compravendite.

L'immobile può essere venduto come lotto unico in quanto così identificato allo stato attuale e negli atti di compravendita. Si ritiene possa poi essere finalizzata una pratica edilizia per il perfezionamento del frazionamento in due unità abitative corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

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.

ELENCO ALLEGATE:

-  RGEI 150-2024_All.Accesso atti Ag.Entrate-locazione.eml
-  RGEI 150-2024_All.Accesso atti Ag.Entrate-locazione.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Accesso atti-Ufficio anagrafe.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Accesso atti-Ufficio stato civile.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Atto di provenienza.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Catastali.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Catastali-Part 508 terreni.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Ispezione ipotecaria.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Planimetria stato attuale.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Risposta Ufficio stato-civile.eml
-  RGEI 150-2024_All.Situazione condominiale.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Titoli edilizi-Intero complesso.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Titoli edilizi-Lic 155-68 Villini C-E.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Titoli edilizi-Lic 361-69 Villini C-E.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Titoli edilizi-Lic 1478-68 Villini C-E.pdf
-  RGEI 150-2024_All.Usi civici-Deliberazione CC n_33_2017.pdf

