

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

REVISIONE REFUSI PERIZIA R.G.ESE. 3493/2009

IN DATA 08/09/2023

promossa da

UNICREDIT

Codice fiscale: 00348180101

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. - DO BANK S.P.A.

Codice fiscale: 00390840239

PIAZZETTA MONTE 1 37121 VERONA (VE)

AVV ANDREA FIORETTI Lungotevere A.da Brescia 9/10 00196 Roma pec. Andrea.fioretti@realpec.it

contro

custode

I.V.G. Roma s.r.l.

Codice fiscale: PRCFNC50L27A241T

Via Zoe Fontana, 3

00131 - Roma (Rm) pc: ivgroma@peceselezioni.com

delegato

Avv.to Rosanna Borea

Codice fiscale: BRORNN78C56L182W

Via Lago della Regina,38

00019 – Tivoli Terme (Rm) mail: studiolegaleborea@gmail.com - pec: rosanna.borea@pecavvocatitivoli.it

esperto

Geom Valerio Carini

Codice fiscale: CRNVLR53H05L182Y

ViCOLO DEL Melangolo, 1

00019 - Tivoli (Rm) mail geomcarini.valerio@tiscali.it pec valerio.carini@geopec.it

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Loto unico | 4 |
| Descrizione..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali PIGNORAMENTO | 6 |
| Dati Catastali ATTUALI..... | 7 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Patti | 7 |
| stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| riepilogo formazione lotto unico..... | 11 |
| Allegati:..... | 15 |

All'udienza del 21/01/2021, il sottoscritto Geom. Carini Valerio, con studio in Vicolo del Melangolo, 1 - 00019 - Tivoli (RM), email geomcarini.valerio@tiscali.it, PEC valerio.carini@geopec.it, Fax 0774 313631, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente veniva incaricato di redigere nuova perizia sulla base di nuovi accertamenti catastali derivanti da attività svolta da terzi, non disposta dal G. Ese. nel corso della procedura. Il sottoscritto ha quindi redatto una perizia estimativa per ognuno degli 8 immobili oggetto dell'esecuzione, che formano un unico lotto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871 sub 1**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871 sub 2**
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871 sub 3**
- **Bene N° 5** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 1086**
- **Bene N° 6** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 872 soppresso in corso della procedure a seguito di variazione catastale**
(unito al mappale 873 e 785) è diventato mappale 872 sub 501;
- **Bene N° 7** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 873 soppresso in corso della procedure a seguito di variazione catastale**
(unito al mappale 873 e 785) è diventato mappale 872 sub 501;
- **Bene n 8 area residua del Manufatto mappale 874 che è attualmente risulta demolito solo in loco e non in catasto.**
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T ex **Mappale 785, soppresso in corso della procedura a seguito di variazione catastale unito al mappale 872, 873 e 785 è diventato tutta corte del mappale 872 sub 501;**

In corso della presente procedura esecutiva, con pratica catastale Pregeo e Docfa datata 27.05.2020, gli originari identificativi catastali descritti nel pignoramento, relativi ai mappali 873, 874 e 785 sono stati variati.

Questi sono stati fusi e tutti e tre formano il mappale 872 sub 501. Con la fusione, è stato accatastato anche la porzione di fabbricato abusiva che collega i due locali ex mappali 872 e 873. Nell'ingrandimento catastale essa è stata perimetrata in rosso dal sottoscritto.

Il sottoscritto a richiesta del G.Ese. ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizi Catastali, la copia del tipo mappale n. redatto in corso della procedura, dal Geometra Castrichella C. iscritto all'albo dei Geometri e G.L. di Roma al n. 10576. Col detto documento, sono stati modificati in corso del presente procedimento esecutivo, senza alcun provvedimento del G.Ese. gli identificativi catastali degli immobili pignorati. In particolare col detto atto, il corpo di fabbrica a ristorante identificato col n. di mappale **873** viene fuso al corpo di fabbrica identificato col numero mappale **872** che aveva anche una corte; inoltre il terreno particella **785**, viene abbinato alla corte dell'originario mappale **872**, diventando tutto il terreno del compendio una unica corte graffata al mappale **872**. Il mappale **872** così modificato, diventa **mappale 872 sub 501**. La fusione dei due corpi di fabbrica, il mappale 873 e 872, viene effettuata con l'inserimento in catasta di un ulteriore costruzione **abusiva** di collegamento, realizzata in ampliamento, senza autorizzazione, interposta tra i tra i due corpi di fabbrica (ex mappale 872 e ex mappale 873). Il terreno circostante a tutti gli immobili che risultano attualmente in catasto con i mappali 871, 872, 873, 874, diventa così tutta una intera corte abbinata al mappale 872 sub 501. (Vedere il tipo di frazionamento allegato alla presente, richiesto dal sottoscritto per il quale c'è voluto molto tempo per averlo riesumato dagli archivi catastali). Stando così la situazione dei luoghi e **catastale**, non potendo realizzare lotti distinti in quanto si incorrerebbe ad una determinazione di passaggi e delle aree da adibire a parcheggio obbligatorio in base ai parametri fissati delle leggi urbanistiche, (soluzione già prospettata dal sottoscritto, e depositata agli atti non accettata), considerato che tutte le U. I. suddette accedono dall'unico cancello posto sulla via pubblica passando sul terreno che rappresenta un unica intera corte abbinata al mappale 872 sub 501; il sottoscritto **ritiene obbligatoria** la formazione di un **unico lotto**, comprendente tutti gli immobili oggetto della procedura, con gli attuali identificativi catastali, come risultano modificati, ponendo a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per le rettifiche catastali, urbanistiche, demolizioni necessarie e quanto altro per ogni singolo immobile. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la regolarizzazione urbanistica e quanto altro come appreso specificato su ogni distinta relazione di stima come necessario per la regolarizzazione ai fini dell'abitabilità ed agibilità di ciascuna unità immobiliare.

IL LOTTO UNICO RISULTA FORMATO DAI SEGUENTI BENI E/O U.I.:

- **Bene N° 1** – Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871 sub 1**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871 sub 2**
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871 sub 3**
- **Bene N° 5** – Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 1086**
- **Bene N° 6 -7 -9** Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T, **Mappale 872 sub 501 con l'intero terreno a corte graffato, (variato in corso della presente procedura a seguito di variazione catastale per fusione dei mappali 872, 873 e 785 che hanno dato origine al mappale 872 sub 501)**
- **Bene n 8** Manufatto mappale 874 che attualmente risulta demolito solo in loco e non in catasto. Attualmente c'è solo l'area residua che era occupata dal fabbricato.

Intero compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione formato dai fabbricati e dal terreno come a dettagliatamente specificato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che per l'intero compendio immobiliare pignorato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come verificato dal precedente esperto.

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili che compongono il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

•

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

•

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina per un lato con Via Palombarese, per un lato col fosso, per un lato con strada privata di accesso alle particelle 1556, 607, s.a. per un lato con terreni particelle 850, 851, 874.

CONSISTENZA

| Destinazione | mapple | sub | cat | Superficie Convenzio nale | Valore al mq s. r. | Valore immobile | Piano |
|--|--------|-----|-----|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Abitazione in legno p t e 1 | 875 | | A/2 | | 900,00 | | T - 1 sottotetto |
| Abitazione | 871 | 1 | A/2 | 75,71 mq | 1.100,00 | 83.281,00 | 1 |
| Abitazione | 871 | 2 | A/2 | 85,41 mq | 1.100 m | 93.951,00 | T |
| Cantina | 871 | 3 | C/2 | 41,30 mq | 1.100 m | 45.427,00 | T |
| Locale C/1 | 1086 | | C/1 | 73,36 | 900 | 66.024,00 | T |
| Locale C/1 con Terreno circostante a tutti i fabbricati | 872 | 501 | C/1 | 269 mq 10835 mq | 1200,00 10,00 | 322.824,00 108.350,00 | T |



| | | | | | | |
|--|-----|--|-----|-------|-------|---|
| Area del Fabbricco demolito sanato | 874 | | A/4 | 50 mq | 13050 | T |
|--|-----|--|-----|-------|-------|---|

L'intero compendio è comodamente divisibile in natura da parte dell'aggiudicatario, previa formazione di aree a parcheggio obbligatorio come per legge, passaggi carrabili, pedonali (SERVITU' SERVIZI, SOTTOSERVIZI ETC.) e quanto altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere singole perizie allegate

DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|---------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| MAR | 5 | 875 | | 1 | A2 | 3 | 8 | | 1053,57 € | T-1° | |
| | | 871 | 1 | | A2 | 1 | 4 | 87 | 382,18 | T | |
| | | 871 | 2 | | A2 | 1 | 5,5 | 100 | 525,49 | 1 | |
| | | 871 | 3 | | C/2 | 5 | 68 | 99 | 330,12 | S/1 | |
| | | 872 | | | C/1 | 2 | | 194 | | T | |
| | | 873 | | | C/1 | 2 | | 142 | | T | |
| | | 874 | | | A/4 | 2 | 2,5 | | 154,94 | T | |
| | | 1086 | | | C/1 | 1 | 80 | 1594,82 | 1594,32 | T | |
| | | 785 | | | Sem | 1 | | 11094 | 249,525 | 171,895 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|-------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| MAR | 5 | 875 | | 1 | A2 | 3 | 8 | | 1053,57 € | T-1° | |
| | | 871 | 1 | | A2 | 1 | 4 | 87 | 382,18 | T | |
| | | 871 | 2 | | A2 | 1 | 5,5 | 100 | 525,49 | 1 | |
| | | 871 | 3 | | C/2 | 5 | 68 | 99 | 330,12 | S/1 | |
| | | 872 | 872 SUB 501 | | C/1 | 2 | 300 | 2569 | 6956,67 | T | |
| | | 873 | 872 SUB 501 | | | | | | | | |
| | | 874 | | | A/4 | 2 | 2,5 | | 154,94 | T | |
| | | 1086 | | | C/1 | 1 | 80 | | 1594,32 | T | |
| | | 785 | 872 SUB 501 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

Corrispondenza Catastale

Sussiste **parziale** corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, come specificato nelle relazioni di stima relative di ciascun immobile che compone il lotto unico così formato.

PRECISAZIONI

Vedere le singole relazioni di stima

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Vedere le singole relazioni di stima

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù censi, livelli o usi civici secondo la documentazione richiesta e ricevuta dal Comune di Guidonia e dalla R.L. che possano ostacolare la vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno con sovrastanti fabbricati come segue.

UNA CASA IN LEGNO TIPO BAITA PIANO TERRA E PRIMO SOTTOTETTO CON PORTICO completamente in legno con tetto spiovente, balcone e portico. Mappale 875

UNA PALAZZINA DI DUE PIANI FUORI TERRA, PIANO TERRA RIALZATO CON UNABITAZIONE E PIANO PRIMO CON UN ABITAZIONE, ENTRAMBE CONACCESSO ESERNOINDIPENDENTE; UNA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO INDIPENDENTE in muratura con copertura a tetto; mappale 871

UN RISTORANTE COMPOSTO DA DUE CORPI DI FABBRICA AL PIANO TERRA CON TUTTO ILTERENO CHE CIRCONDA TUTTIGLI ALTRI FABBRICATI. ATTUALMENTE I DUE LOCALI SONO COMUNICANTI IN QUANTO UNITI DA UN PICCOLO CORPO DI FABBRICA REALIZATO SENZA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA in muratura con copertura a tetto. Mappale 872

UN LOCALE AL RUSTICO AL P.T. ACCATASTATO C/1 in muratura e copertura a tetto in lamiera mappale 1086

UN AREA RESIDUA OVE DEMOLITO UN FABBRICATO OGGETO DI SANATORIA EDILIZIA. Libera mappale 874

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio risulta in possesso del proprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/09/1978 al 29/11/1978 | | impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/11/1978 al 03/01/2001 | ATTO PUBBLICO TRA VIVI COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Elio Borromeo | 29/11/1978 | 32607 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | ROMA 2 | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | Dal 14/09/1984 al 04/10/1986 | DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE | | |
| Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | 14/09/1984 | | |
| Trascrizione | | | | |
| Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| Registrazione | | | | |
| Presso | | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | 14/09/1984 | 15 | 10757 |
| Dal 04/10/1986 al 17/01/1991 | | atto pubblico di compravendita | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Vittorio Torina | 04/10/1986 | 115978 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | Dal 17/07/1991 al 11/12/1995 | atto pubblico di compravendita | | |
| Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Di Pietro | | 17/01/1991 | 21295 | |
| Trascrizione | | | | |
| Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------|----------------------|
| | | | | |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | | | |
| Dal 01/01/1992 al 03/01/2001 | | atto pubblico di compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | Elio Borromeo | 29/11/1978 | 32607 |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | | | |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | | | |
| Dal 11/12/1995 al 03/01/2001 | | catasto urbano | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | | | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | | | |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | | | |
| Dal 03/01/2001 al 21/11/2007 | | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | Rampon Giovanni | 03/01/2001 | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | | | |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | Roma | 03/07/2001 | 47 |
| | | | | 315 |
| Dal 17/12/2008 al 21/06/2021 | | Atto Pubblico di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | | | |



| | | | | |
|--|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | BELLELLI ELVIRA | 21/11/2007 | 55527 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |

Per quanto riguarda tutti gli immobili 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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare ricade in Zona di PRG E1 (aree del territorio conservazione e sviluppo attività agricole e con lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo. In tale zone sono ammesse costruzioni isolate fino ad un massimo di mc 2500 vuoto per pieno aventi le destinazione d'uso: A) costruzioni al servizio dell'agricoltura, case coloniche , stalle , porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc. B) abitazioni padronale e per addetti; C allevamenti animali, D) costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività connesse con lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo. Nella sottozona E1 NON sono ammesse le costruzioni per le abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle per la trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento. Lotto minimo 20.000 mq. IF 0,03 residenziale, 0,07 mc/mq per uso agricolo; h max ml 7,50. Non sono consentiti accorpamenti di cubatura per fondi con superficie maggiore di 10.00 Ha

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti le costruzioni sono oggetto di condono edilizio del 29/09/1986 in parte da completare. SONO STATE RILASCIATE 2 CONCESSIONI IN SANATORIA LA 180 E LA 188 DEL 97. Vedere le singole relazioni di stima.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla domanda di condono edilizio, salvo quanto evidenziato nelle relazioni, relativamente all'ampliamento tra i due saloni adibiti a ristorante.

La spesa per le regolarizzazioni di ogni immobile è dettagliata ed è riportata su ciascuna relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto il compendio non risulta faccia parte di alcun consorzio o simile

RIEPILOGO FORMAZIONE LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa o tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 completamente in legno composta da un piano terra e un piano primo sottotetto con 2 falde spioventi, composta da 3 vani, bagno, cucina e portico al piano terra e 4 vani, bagno e balcone al piano primo sottotetto. Ricade all'interno del terreno già mappale 785 oggi graffato al mappale 282 sub 50 ristorante, come corte, giusto tipo mappale del 24/05/2020 n. 180331.1/2020.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 875, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.615,00 detrazioni € 29.303,00 prezzo a base d'asta.. 67.312,00

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023

*

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, al piano Terra rialzato con ingresso indipendente, facente parte di una costruzione composta di due piani fuori terra (p.T e Piano 1 ad uso abitazione e un piano seminterrato a cantina o locale di sgombero. composta da veranda, corridoio, sala, camera, bagno, cucina, scala esterna scoperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 871, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.281,00 detrazioni € 17.278,00 prezzo a base d'asta 66.003,00

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023

*

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T. Abitazione al piano Primo con ingresso indipendente da scala a giorno esterna, facente parte di una costruzione composta di due piani fuori terra (p.T e Piano 1 ad uso abitazione e un piano seminterrato a cantina o locale di sgombero). composta da ingresso, corridoio, sala, camera, bagno cucina, tinello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 871, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 93.951,00 detrazioni € 18.345,00 prezzo a base d'asta 75.606,00



Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, con ingresso indipendente posta al piano seminterrato composto da tre vani come da planimetria redatta e foto allegate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 871, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 45.427,80 detrazioni € 11540,78 prezzo a base d'asta € 33.885,02

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023

*

- **Bene N° 5** - Locale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T la piano terreno con copertura in lamiera, completamente al grezzo come da foto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1086, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 66.024,00 detrazioni € 8.552,00 prezzo a base d'asta 57.472,00

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023

*

- **Bene N° 6 - 7 - 9** composto da: n°2 locali ad uso Ristorante ubicati a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T , oltre tutto il terreno, compreso l'ex mappale 785, oggi graffato al mappale 282 sub 501, come corte esclusiva, giusto tipo mappale del 27/05/2020 n. 180331.1/2020, così composti: il primo da cucina industriale sala banchetti con camino, servizi igienici uomo - donna-handly; il secondo da salone per banchetti con ampio camino; inoltre il terreno abbinato graffato. Il terreno si trova a confine con la strada Palombarese, in zona periferica, da cui ha accesso carrabile con cancello elettrico.

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

Valore di stima del bene: € 431.174,00 detrazioni € 54.067,00 prezzo a base d'asta 377.107,00

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023 .

*

- **Bene N° 8** - area del mappale 874 a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 874 , Zc. 1, Categoria (demolito)

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00 detrazioni € 1950,00 prezzo a base d'asta € 13.050,00

Il metodo di stima è basato sul costo di dell'area fabbricabile ove sorgeva il fabbricato demolito oggetto di sanatoria edilizia al 23/05/2023.

*

Bene n. 9 ex mappale 785 terreno, fa parte della stima del mappale 872 sub 501

Il metodo di stima è basato sul costo del terreno al mq. riferito al 23/05/2023

*

RIEPILOGO IMMOBILI E VALORI LOTTO UNICO

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Somma delle Detrazioni | Prezzo a base d'asta | Prezzo a base d'asta Totale |
|--|--------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Bene N° 1 - Baita Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 | 107,35 mq | 900,00 €/mq | € 96.615,00 | 100,00% | € 29.300,00 | 67.312,00 | |
| Bene N° 2 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T mapp. 871 sub 1 | 75,71 mq | 1.100,00 €/mq | € 83.281,00 | 100,00% | € 17.278,00 | 66.003,00 | |
| Bene N° 3 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 mapp. 871 sub 2 | 785,41 mq | 1.100,00 €/mq | € 93.951,00 | 100,00% | € 18.345,00 | 75.606,00 | |
| Bene N° 4 - Cantina Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 mapp. 871 sub 3 | 41,298 mq | 1100,00 €/mq | € 45.427,80 | 100,00% | € 11.542,78 | € 33.885,02 | |
| Bene N° 5 - Magazzino Guidonia Montecelio | 73,36 mq | 900,00 €/mq | € 66.024,00 | 100,00% | € 8.552,00 | € 57.472,00 | |

| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------|--|---------|----------------------|--------------|------------|
| (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T mapp1086 | | | | | | | |
| Bene N° 6 -7-- Ristorante Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T mapp 872 sub 501 con annesso terreno | 269,02 mq 9200+ 1635= 10835 mq | 1.200,00 €/mq 10,00/mq | € 322.824,00 € 108.350,00 (431.174,00) | 100,00% | € 54.067,00 | € 377.107,00 | |
| Area ex fabbricato regolare demolito mappale 875 | mq.50 | 300,007mq | € 15.000,00 | 100,00% | € 1.950,00 | € 13.050,00 | |
| | | | € 831.472,80 | | € 141.037,78 | € 690.435,02 | |
| | | | | | Prezzo a base d'asta | | 690.000,00 |

Valore totale del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione euro 831.472,80

somma totale delle detrazioni di tutti i beni componenti il lotto unico euro. 141.037,78

prezzo a base d'asta del lotto unico euro 690.435,02

Prezzo a base d'asta arrotondato € 690.000,00

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 08/09/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carini Valerio

ALLEGATI:

n. 7 relazioni di stima revisionate relative ai beni che compongono il lotto unico.

N.b. : La Documentazione Comunale, la Documentazione Catastale, la Documentazione Conservatoria, la Documentazione fotografica la Documentazione comunale e le planimetrie degli immobili redatte previo rilevamento delle superfici dei vani etc, risulta già depositata nel fascicolo telematico. Non si rideposita in quanto invariata.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®