

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

BENE 1 DI 9

**Revisione refusi** del 08/09/2023 - Relazione di Stime **BENE N 1** redatta dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carini Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 3493/2009 del R.G.E.

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](mailto: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](mailto:ivgroma@peceselezioni.com)

delegato

**Avv.to Rosanna Borea**

Codice fiscale: BRORNN78C56L182W

Via Lago della Regina,38

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

esperto

**Geom Valerio Carini**

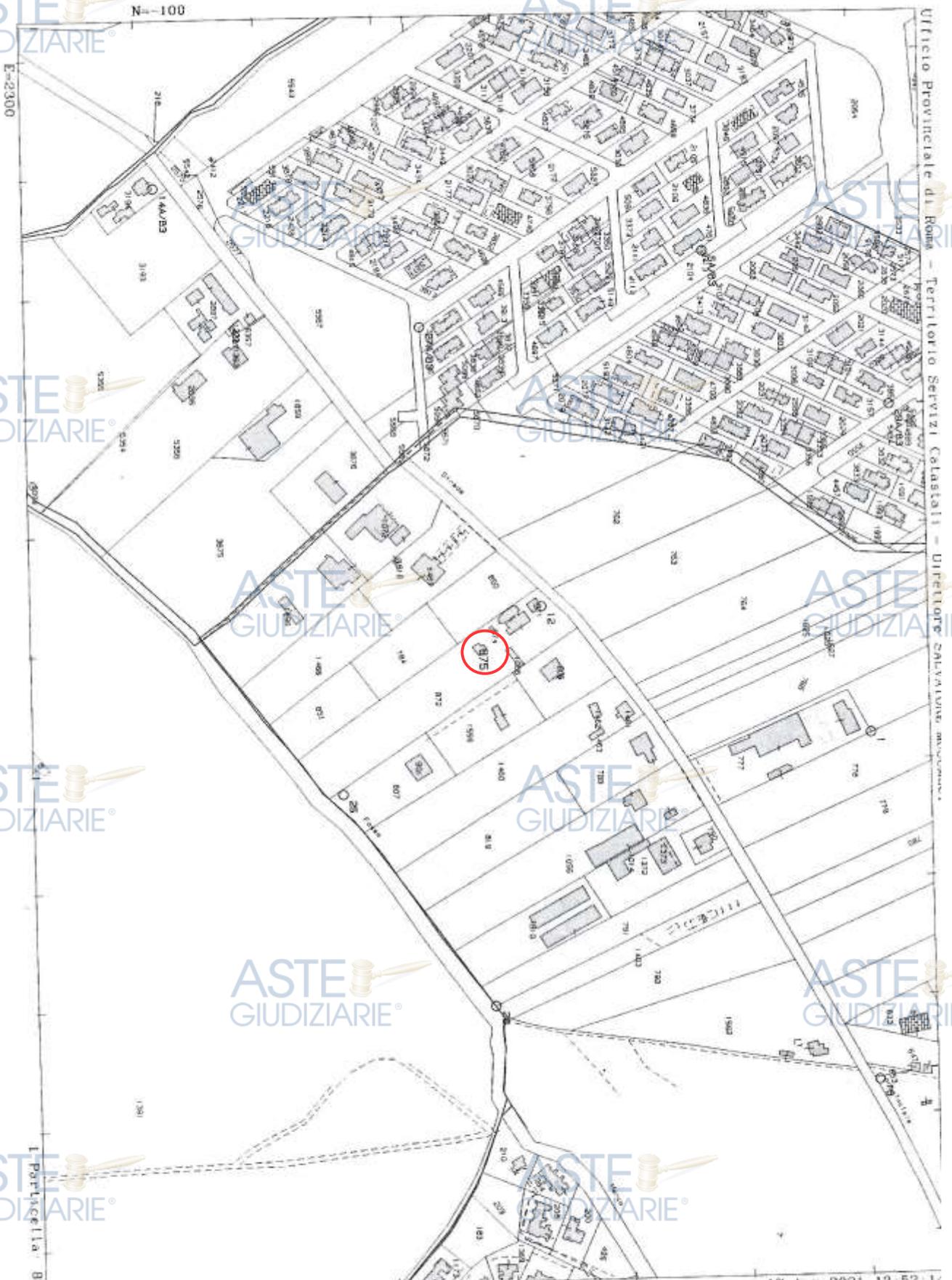
Codice fiscale: CRNVLR53H05L182Y

VICOLO DEL Melangolo, 1

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

Incarico .....	5
bene n. 1 .....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisioni.....	8
Patti .....	8
stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotto unico.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	13





Comune: GUIDONIA MONTECELIO/B  
Paglio, 5  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1088.000 x 758.000 metri  
17-Apr-2021 13:52:14  
Prot. n. T72365/2021

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.

## DESCRIZIONE

Baita 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 872 sub 501, come corte, giusto tipo mappale del 27/05/2020 n. 180331.1/2020.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

•

(Proprietà 1/1)

### CONFINI

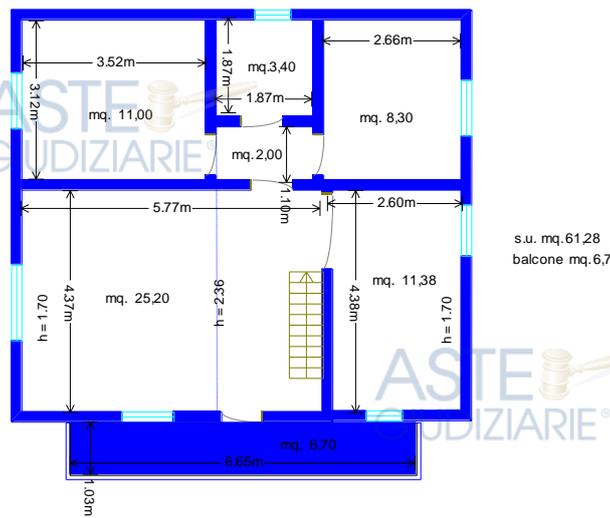
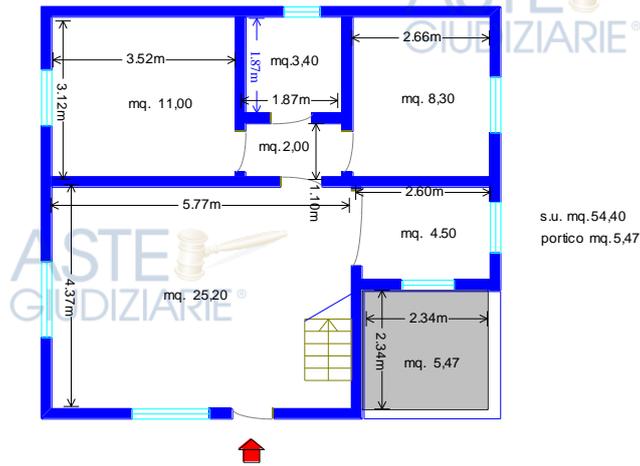
confina per 4 lati con terreno particella 872 già particella 785 a seguito del T.M. del 27/05/2020 eseguito in corso della procedura

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p1	61,28 mq	73,00 mq	0,77	47,63 mq	2,36 m	primo sottotetto
Balcone scoperto p.1	6,50 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	3,00 m	1
Portico p.T	5,61 mq	5,61 mq	0,45	2,52 mq	2,70 m	T
Abitazione p.T	54,40 mq	59,39 mq	1	54,40 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,35 mq</b>		

SUPERFICIE LORDA MQ. 145,00

bene non comodamente divisibile in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 14/09/1984		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 128190 Reddito dominicale € 2.884.275,00 Reddito agrario € 1.986.945,00
Dal 29/11/1978 al 23/05/1990		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 128190 Reddito dominicale € 2.884.275,00 Reddito agrario € 1.986.945,00
Dal 01/01/1992 al 03/01/2001		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 785 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 11090 Reddito dominicale € 249.525,00 Reddito agrario € 171.895,00
Dal 03/01/2001		Catasto Fabbricati Sez. mar, Fig. 5, Part. 875 Categoria A/2 vani 8
Dal 21/01/2007		Catasto Fabbricati Sez. mar, Fig. 5, Part. 875 Categoria A/2 vani 8

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	5	875		1	A2	3	8		1053,57 €	T-1°	

### Corrispondenza Catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

N.N

N.N.

### STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta disabitato. una stanza è ingombrata da materiali oggetti etc chenon è stato possibile catalogare in quanto la porta non si è aperta. Esso nel complesso si presenta in stato di manutenzione conservativo mediocre. Tutta la casa è in legno e la manutenzione è trascurata.

### PARTI COMUNI

N.N.

### 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 una casa a modo di baita o piccolo villino, completamente realizzato in legno in ogni sua parte, poggiata su fondazione in muratura. L'impianto elettrico è a vista così come l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento con termosifoni, come vivibile dalla documentazione fotografica probante lo stato dell'immobile.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

### 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		ATTO PUBBLICO TRA VIVI COMPRAVENDITA			

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

Dal 01/01/1992 al 03/01/2001	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	atto pubblico di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Elio Borromeo	29/11/1978	32607	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/1995 al 03/01/2001	catasto urbano			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 03/01/2001 al 21/11/2007	DENUNCIA DI SUCCESSIONE		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Rampon Giovanni		03/01/2001		
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma		03/07/2001	47	315
Dal 17/12/2008 al 21/06/2021		Atto Pubblico di Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	BELLELLI ELVIRA	21/11/2007	55527	
	Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### NORMATIVA URBANISTICA

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 H

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile oggetto di condono edilizio prot 022333 del 29/09/1986 non ancora completato.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla domanda di condono edilizio.

stima dei costi per la concessione in sanatoria euro 8.000,00

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

Gli impianti (termico idrico elettrico, vanno tutti verificati e certificati a norma il costo si stima in euro 1500,00 cad. per un totale di euro 4.500,00

il costo per la certificazione APE si stima in euro 450,00

il costo per la demolizione del manufatto abusivo euro 5000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Ti po
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	11.353,00	€
Certificazione APE compreso oneri di fatturazione	450,00	€
Certificazione e messa a norma impianto elettrico idrico riscaldamento, compreso oneri di fatturazione	4.500,00	€
Demolizione manufatto abusivo con trasporto a discarica autorizzata dei materiali, compreso ogni onere anche di fatturazione	5.000,00	€
completamento pagamenti e costi completamento condono edilizio a stima onnicomprensivi	8.000,00	€
<b>Somma</b>	<b>29.303,00</b>	

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali beni di unico proprietario

#### STIMA

- **Bene N° 1** - Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 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 501 ristorante, come corte, giusto tipo mappale del 27/05/2020 n. 180331.1/2020.

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

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

superficie ragguagliata totale mq. 107,35 x € 900/mq. = valore € 96.615,00

Il metodo di stima adottato è riferito al costo di costruzione. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: costo di costruzione, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti detrazioni e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il prezzo a base d'asta ovvero il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima alla data del 22/05/2023

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1	107,35 mq	900,00 €/mq	€ 96.615,00	100,00%	€ 96.615,00
Valore di stima:					€ 96.615,00

Valore di stima: € 96.615,00

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

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®