

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Ceci Gabriella

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 41/2023

PARTE CREDITRICE:

[REDACTED]

PARTE DEBITRICE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 41/2023	1
Incarico	3
Premessa	3
Individuazione degli immobili	3
Completezza documentazione ex art. 567 C.P.C.	5
Titolarietà	5
Lotto unico	6
Confini	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Livello qualitativo e Stato conservativo	8
Dati Catastali	8
Planimetria delle unità immobiliari allo stato attuale	12
Consistenza	13
Censo, livello, usi civici	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Patti evidenziati nell'Atto di provenienza	15
Stato di occupazione	16
Formalità - Ispezioni ipotecarie	17
Provenienze ultraventennali dei beni	20
Regolarità edilizia	22
Stima	26
Lotto unico	27
Particolarità da evidenziare	29

INCARICO

Con provvedimento del 05/11/2023, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in [REDACTED] [REDACTED] 00036 - Palestrina (RM), PEC architettocecigabriella@pec.it, [REDACTED] veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. in data 09/11/2023 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di GUIDONIA MONTECELIO, frazione Marco Simone, all'interno del complesso del Golf Club Marco Simone, nel Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" accessibili dalla via Marco Simone civico 80/A. Trattasi di n. 1 appartamento a civile abitazione n. int. 72, disposto su due livelli, (piano 1 e sottotetto), e box auto al piano interrato n. condominiale 68, facenti parte del comparto 'P'- edificio B (anche denominato P 2-4).

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

Bene immobile 1 -Catasto Fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO, sezione: MAR, foglio: 6, particella: 1521, subalterno: 93 cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, Rendita 388,63€

Bene immobile 2 - Catasto Fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO, sezione: MAR, foglio: 6, particella: 1521, subalterno: 122, cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, Rendita 48,55€

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

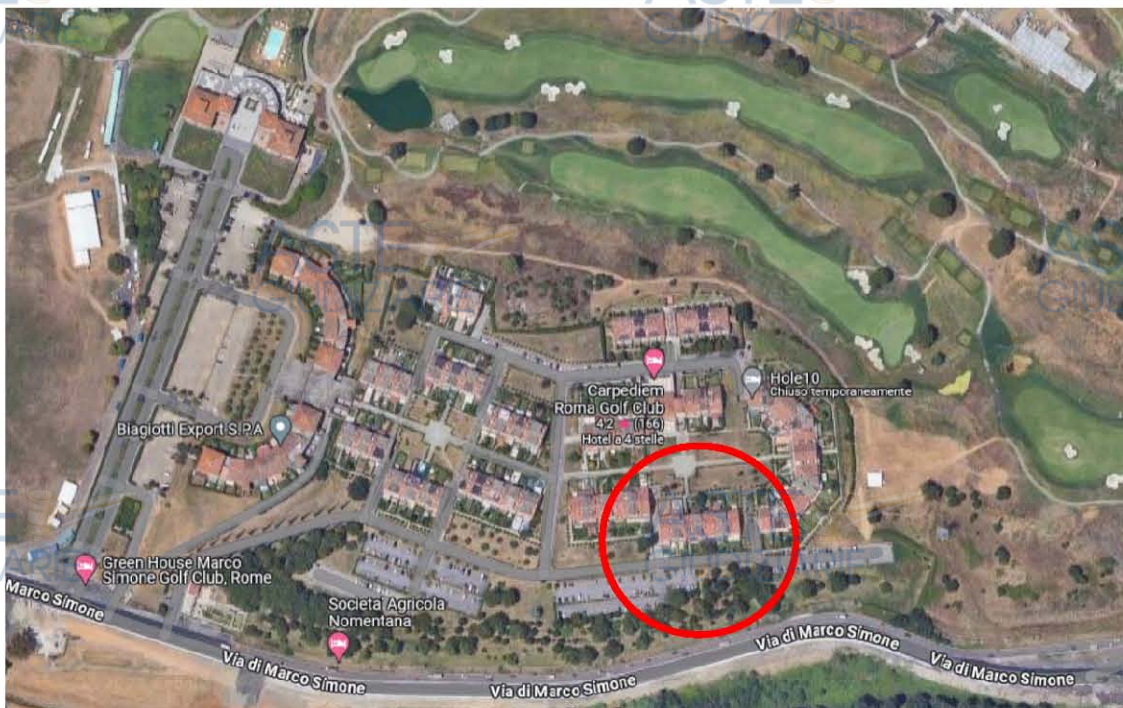
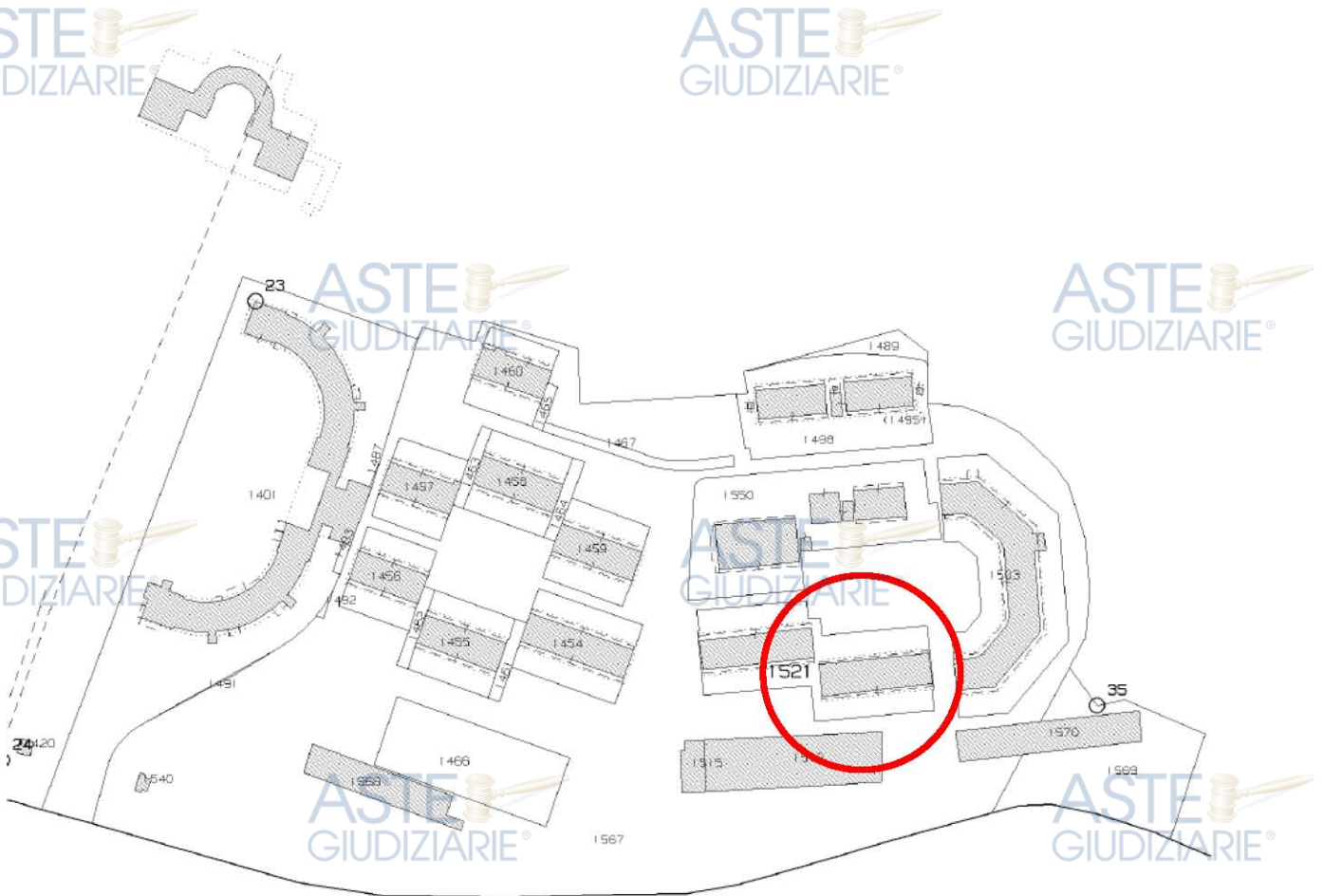
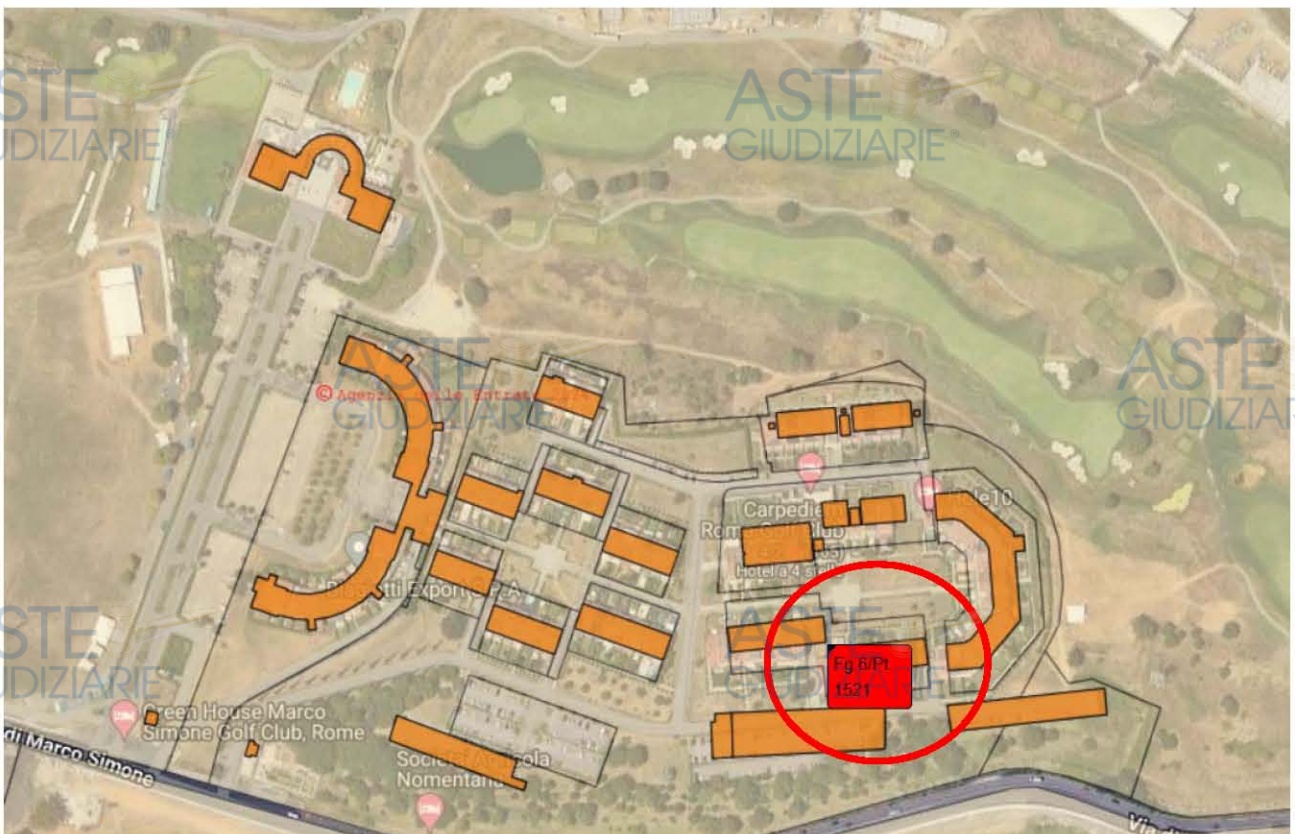


Foto satellitare-Google maps dati cartografici 2023



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare





Presatellitare del complesso immobiliare - Google earth, luglio 2023

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è presente nel fascicolo e trattasi di Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

La relazione notarile in Atti attesta che gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:

[REDACTED]

Quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]

Quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Gli immobili vengono posti in vendita per la piena proprietà in virtù dei seguenti diritti:

[REDACTED]

Quota 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]

Quota 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

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

LOTTO UNICO

Beni immobili costituiti da appartamento e box auto situati nel Comune di GUIDONIA MONTECELIO, frazione Marco Simone, all'interno del complesso del Golf Club Marco Simone, di cui costituiscono pertinenza, nel Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" accessibili dalla via Marco Simone civico 80/A.

BENE IMMOBILE 1- Appartamento a civile abitazione, facente parte del comparto 'P' - edificio 'B' distinto con il numero interno settantadue (n. int. 72), ai piani primo e secondo sottotetto; identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio, sezione urbana: MAR, foglio: 6, particella: 1521, subalterno: 93, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67mq, Rendita 388,63€.

BENE IMMOBILE 2-Box auto al piano interrato del comparto 'P' - edificio 'B' (anche denominato P 2-4) distinto con il numero condominiale 68, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio sezione urbana: MAR, foglio: 6, particella: 1521, subalterno: 122, cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, Rendita 48,55€.

CONFINI

BENE IMMOBILE 1- L'Appartamento a civile abitazione nel comparto 'P'- edificio 'B' del Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio, sezione urbana: MAR, foglio: 6, particella: 1521, subalterno: 93, confina con appartamenti ai subalterni 91 e 92, con bene comune non censibile -B.C.N.C. corridoio al subalterno 3.

BENE IMMOBILE 2- Il Box auto al piano interrato nel comparto 'P' - edificio 'B' del Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio sezione urbana: MAR, foglio: 6, particella: 1521, subalterno: 122 confina con box auto ai subalterni 120 e 124, con bene comune non censibile -B.C.N.C. corsia e spazio di manovra al subalterno 94

Il tutto descritto nell'Atto di provenienza come sotto in stralcio:

- appartamento - FACENTE PARTE DEL COMPARTO P - individuato con il numero interno settantadue (n. int. 72), dell'edificio B, sviluppatosi su due livelli (piani primo e secondo), collegati da scala interna, composto da due vani, bagno, cucina, disimpegno e terrazzo al piano primo e soffitta al piano secondo, il tutto confinante con i subalterni 91 e 92 del foglio 6 mappale 1521, distacco su proprietà condominiale su due lati, salvo altri;

- locale autorimessa - FACENTE PARTE DEL COMPARTO P - posto al piano interrato dell'edificio B, esteso circa metri quadrati venti (mq. 20), distinto con il numero condominiale sessantotto e confinante con subalterni 94, 120 e 124 del foglio 6 mappale 1521, salvo altri.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di n. 1 appartamento a civile abitazione e box auto situati nel Comune di GUIDONIA MONTECELIO, frazione Marco Simone, all'interno del complesso del Golf Club Marco Simone, nel Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" accessibili dalla via Marco Simone civico 80/A.

La zona collinare è caratterizzata da ampi spazi a verde con vista panoramica in contesto agrario alternata ad aree edificate a bassa densità; i servizi e le infrastrutture di prima necessità sono raggiungibili con automezzi nella frazione di Marco Simone o nelle vicine Colle verde e Laghetto o più complete a Guidonia centro; la città di Roma è comunque facilmente raggiungibile e ben collegata da una buona viabilità.

Il complesso del Golf Club Marco Simone comprende gli ampi spazi a verde del circolo sportivo ed i fabbricati ad esso connessi, piscina, ristorante e residence ricettivo turistico, comprende inoltre il condominio residenziale composto di diversi fabbricati; si tratta di un bel complesso caratterizzato da un buon partito decorativo che lo rende ben distinguibile.

Il condominio residenziale, con ingresso separato presidiato da portineria, comprende ampi spazi a verde e a parcheggi distribuiti da una buona viabilità interna; i fabbricati si estendono su tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'appartamento ed il box auto, di cui trattasi, sono situati nel comparto 'P'- edificio 'B' composto da abitazioni al piano terra dotate di giardino pertinenziale, ed altre ai piani primo e sottotetto collegati da scala interna, tutte le abitazioni dei piani rialzati sono raggiungibili da ingresso comune con scala e ascensore e sono dotate di balconi con vista sulle aree condominiali.

L'appartamento n. int. 72, è disposto su due livelli collegati da scala interna a chiocciola, il piano 1 abitativo è composto da soggiorno/letto, disimpegno, vano studio, bagno, cucina non abitabile, per un totale di circa mq 41 mq utili, e balcone di circa 11 mq; l'appartamento risulta ben aeroilluminato da finestre in tutti gli ambienti tranne il bagno che risulta cieco ed altezza degli ambienti interni pari a 2,70 ml; il piano 2 sottotetto è una soffitta accessoria ad unico ambiente di circa 17,50 mq con lucernario in copertura ed altezza degli ambienti interni variabile da un minimo di 1,20 ml a 2,40 ml al colmo della copertura.

Portoncino di accesso di sicurezza, pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione della cucina e bagno è a piastrelle, in parquet nelle rimanenti porzioni, le finestre sono in legno con vetrocamera oscurate da persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, scala interna in metallo.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui, citofono; l'appartamento è termoautonomo dotato di termostato, con riscaldamento e acqua sanitaria da generatore a gas, termosifoni in alluminio, condizionatore nel soggiorno.

La zona è servita dalle reti gas, acqua, elettricità, smaltimento reflui consortile.

Per la posizione dell'appartamento al piano primo raggiungibile da corridoio con dislivello raccordato da scala interna e per la presenza della stretta scala a chiocciola all'interno dell'appartamento di raccordo con il piano sottotetto l'immobile in oggetto presenta barriere architettoniche.

Il Box auto al piano interrato del medesimo fabbricato è distinto con n. condominiale 68 ed è composto da un unico ambiente con finestra di circa mq 20 utili e altezza interna 2,60 ml raggiungibile da rampa carrabile e comodo spazio di manovra; la pavimentazione a getto industriale, le pareti sono tinteggiate, la porta basculante in alluminio, illuminazione interna con quadro dedicato.

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il complesso è situato in contesto di pregio ambientale, i fabbricati hanno un buon partito decorativo complessivo, la qualità edilizia tecnologica è nella media. Lo stato di conservazione degli interni è discreto, le rifiniture sono tipiche degli anni di costruzione fine anni' 90 un po' datate, tutte le parti in legno degli esterni ovvero degli infissi ed il parquet necessitano di intervento manutentivo. Nei prospetti sono visibili alcune problematiche da esposizione ad agenti meteorici con formazioni di macchie e qualche lieve distacco di intonaco.

DATI CATASTALI

BENE IMMOBILE 1- Appartamento a civile abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana										
MAR	6	1521	93	1	A2	2	3,5 vani	67 mq	388,63€	1-2

Indirizzo catastale: Via Marco Simone n. 80/A, Edificio B, interno 72, piano 1-2

Intestatari catastali:

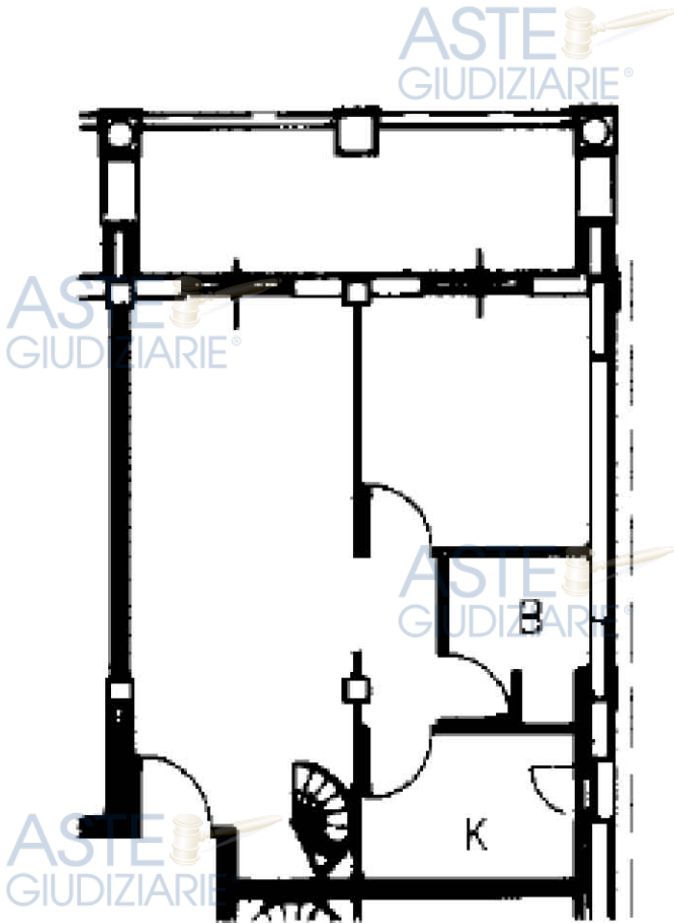
Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

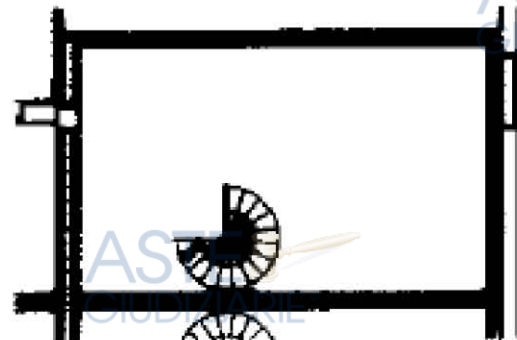
Planimetria catastale di u.i.u.:

PIANO PRIMO
H = 2.70m

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO
Hm = 1.90m



BENE IMMOBILE 2-Box auto

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana										
MAR	6	1521	122	1	C6	4	20 mq	22 mq	44,55 €	S1

Indirizzo catastale: Via Marco Simone n. 80/A, Edificio B, piano S1

Intestatari catastali:

[Redacted Name]

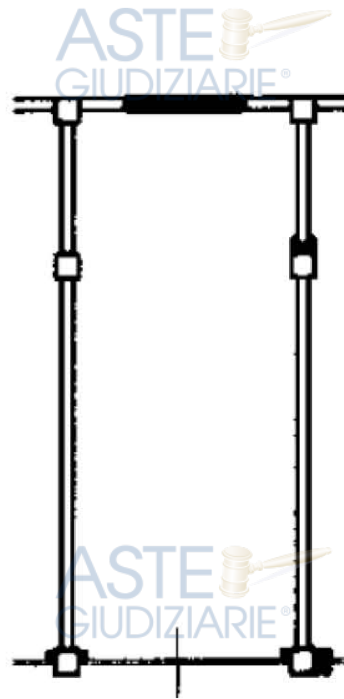
Proprietà 1/2

[Redacted Name]

Proprietà 1/2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO S1
H = 2.70 m
BOX

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

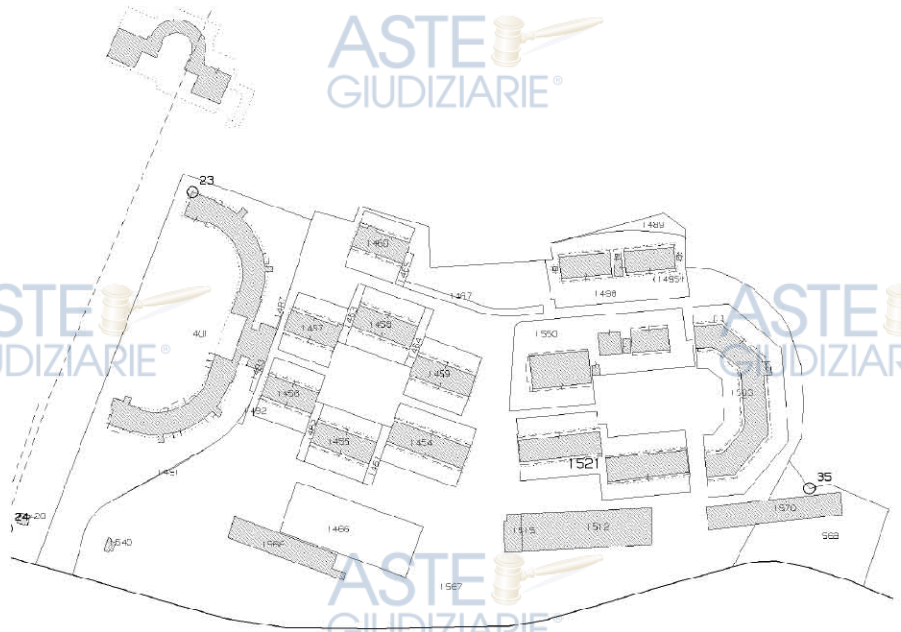
Minimali discordanze quali: l'altezza interna del box auto è pari a 2,60 ml anziché di 2,70 ml, indicata nella planimetria di u.i.u.; l'altezza media della soffitta auto è pari a 1,80 ml anziché di 1,90 ml, indicata nella planimetria di u.i.u.

Storia catastale

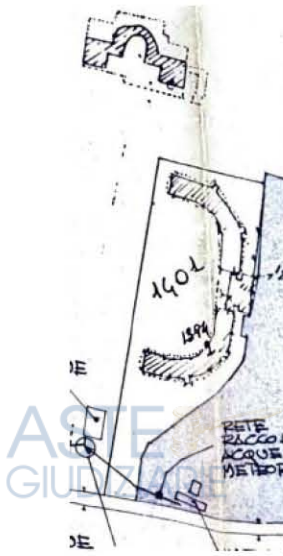
In catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta censita con gli stessi identificativi (C.F. Guidonia Montecelio -Rm foglio: 6, particella: 1521 subalterno:93 e 122 dal 16/02/1999 data di costituzione della particella, PROTOCOLLO 420/99 fino ad oggi.

In catasto terreni la Particella 1521 di 5.550 mq risulta invariata dal 13/07/2004 e risulta derivare da successivi frazionamenti del 26/09/2000 e del 27/09/2000 delle Particella 1507 di pari consistenza di 5.550 mq; il fabbricato è stato inserito in mappa in data 18/01/1999 denuncia n.191001.

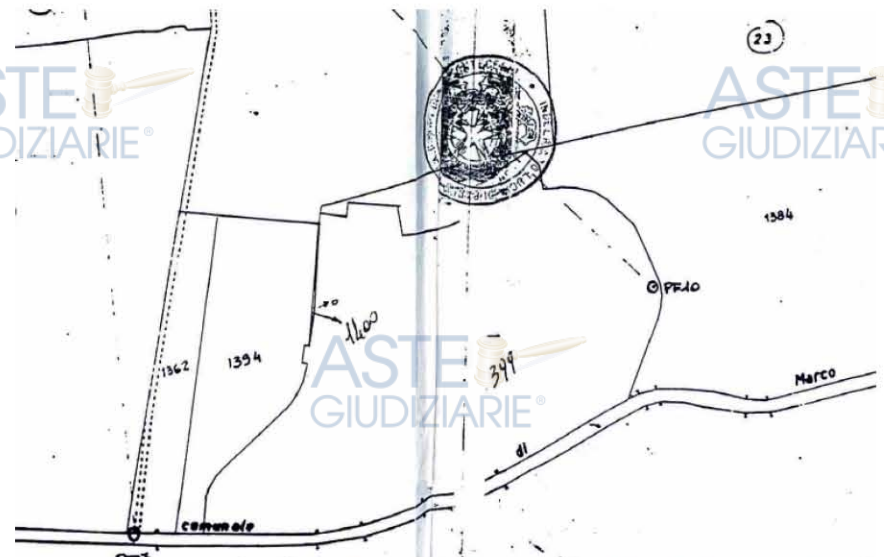
La detta Particella 1507 risulta derivare dalla Particella 1500 di 74.292 mq derivante a sua volta dal frazionamento della Particella 1490 di 74.407 mq e prima ancora dalla particella 1453 di 74.511 mq. Dal 15/09/2000 la particella appare derivare dal frazionamento della Particella 1441 di 93.017 mq e dalla **Particella 1399 di 98.441 mq come visibile negli estratti di mappa di sotto.**



Estratto di mappa attuale



Estratto di mappa come nei titoli edilizi



Estratto di mappa negli atti di provenienza

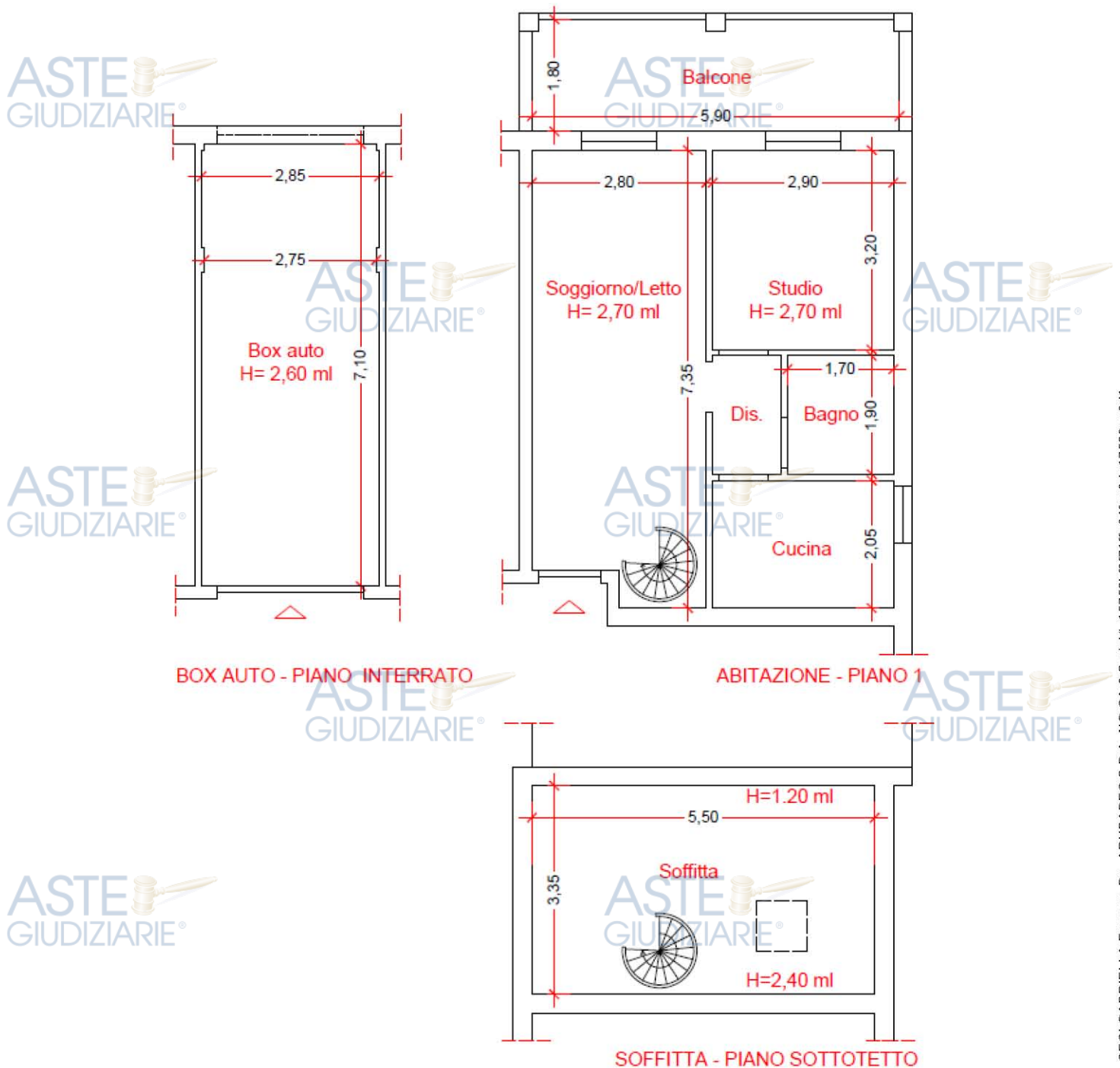


In data 14/09/2000 risultano una serie frazionamenti realizzati ai soli fini dell'allineamento ad atti depositati in catasto ma non lavorati precedentemente ovvero: frazionamento del 06/03/1993 con la quale la particella 1399 viene frazionata dalla 1383 di 120.959 mq e dalla particella 1380 già Particella 1322 di 220.419 mq già di 39.939 mq. Tali succitati frazionamenti sono stati funzionali alla lottizzazione e realizzazione dei comparti del complesso.

All'impianto meccanografico del 01/09/1978 compare la particella 23 di 200.590 mq.

[ALLEGATO -Catastali]

PLANIMETRIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE



Firmato Da: CECI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15758bf3f71fe64fae3de17589ca3d1

CONSISTENZA

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 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, 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.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, 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. 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. Il tutto come nello schema che segue:

R.g. E.I. 41/2023 Sez MAR - Foglio 6 - Particella 1521 sub 93- sub 122						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno /Letto	19,74	22,25	1	22,25	2,70 ml	1
Cucina	5,94	7,25	1	7,25	2,70 ml	1
Disimpegno	2	2,4	1	2,4	2,70 ml	1
Studio	9,28	11,5	1	11,5	2,70 ml	1
Bagno	3,2	4	1	4	2,70 ml	1
Balcone	10,62	11,5	0,3	3,45		1
Sottotetto/Soffitta	17,43	20	0,5	10	1,20 ml-2,40 ml	2
Box auto	20	22	0,6	13,2	2,60 ml	Si
Totale superficie convenzionale:				74,05	74	

Superficie commerciale vendibile 74 mq (arrotondata)

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 13/12/2023 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 131127 del 14/12/2023. Ad oggi non si ha alcun riscontro da parte degli uffici comunali.

[ALLEGATO - Istanza attestazione Usi Civici, censi, livelli]

In ogni caso, si rappresenta che con Deliberazione CC n_33_2017, che si allega alla presente, il Comune di Guidonia Montecelio fra l'altro evidenzia quanto sotto in stralcio:

2. DI DARE ATTO che per l'intero territorio comunale di Guidonia Montecelio 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 emerge l'insussistenza di usi civici sugli immobili oggetto della presente.

[ALLEGATO - Deliberazione CC n_33_2017 - Comune di Guidonia Montecelio]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari oggetto di causa sono inserite nel Condominio del Comparto 'PIERRE' DEI COMPARTI 'P' e 'R' e nel supercondominio dell'intero comprensorio delle 'Ville di Marco Simone' pertanto vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si evidenzia che nell'Atto di provenienza, allegato, vengono esplicitati una serie di vincoli collegati ai condomini suddetti a cui si rimanda per una attenta lettura; ed in particolare si ponga attenzione a quelli di sotto riportati, meglio descritti nella Convenzione urbanistica stipulata con Atto del notaio Lucia Indelicato Rep. n. 21147 del 23/04/1990 e nei regolamenti di Condominio, dove, tra l'altro, si esplicita che le abitazioni sono da considerarsi pertinenze del centro sportivo 'Golf Marco Simone' per cui ogni acquirente delle unità immobiliari dovrà essere socio dell'Associazione sportiva 'Golf Marco Simone' la quale gestisce gli impianti e le attrezzature del complesso sportivo e, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento dell'Associazione sportiva, può assumere la qualifica di 'socio azionista ordinario' della società [REDACTED] o 'socio aggregato frequentatore' soggetto al pagamento della quota associativa. La qualifica di socio si perde al momento della cessione delle unità immobiliari ed il cedente è tenuto a far acquisire la qualifica di socio al proprio avente causa.

Ricevuti i contatti dell'amministratore di Condominio del Comparto 'PIERRE' e del supercondominio delle 'Ville di Marco Simone', che nel caso specifico coincide con la stessa persona, dal guardiano del comprensorio stesso e contattato più volte per le vie brevi sia telefonicamente che per email in data 13/12/2023, poi in data 20/12/2023, ancora il 17/01/2024, ed infine nel 22/02/2024 nonché per pec del 17/01/2024, e di nuovo in data 18/03/2024 come da documenti allegati, ma mai avendo avuto risposta non è stato possibile conoscere quanto di seguito richiesto nell'interesse dell'acquirente:

- **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,**
- **eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,**
- **eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni,**
- **esistenza vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene**

- **il valore attuale delle quote associative relative alla qualifica di 'socio azionista ordinario' della società ██████████ e alla qualifica di 'socio aggregato frequentatore'.**

Per quanto sopra si evidenzia che tali oneri relativi alle unità immobiliari in oggetto, qualora insoluti,, potrebbero rimanere a carico dell'acquirente e vi sarebbe da corrispondere anche la quota associativa.

[ALLEGATO - Oneri condominiali Richiesta amministratore]

PATTI EVIDENZIATI NELL'ATTO DI PROVENIENZA

11 - La Convenzione urbanistica, sopra indicata al punto 6, prevede all'articolo dieci:

- a) l'impegno delle società lottizzanti e loro aventi causa a non procedere alla vendita frazionata dei terreni costituenti il complesso;
- b) l'autorizzazione per le società lottizzanti a cedere, tramite frazionamento, l'immobile a destinazione alberghiera e annessi residence, fermo restando il divieto di procedere a frazionamento delle pertinenze e delle zone a servizio, nonché l'obbligo di includere nell'atto di trasferimento della proprietà la menzione della Convenzione in oggetto;
- c) l'obbligo per l'avente causa delle società lottizzanti di non procedere alla vendita frazionata dell'immobile a destinazione alberghiera, mantenendone la prevalente destinazione a servizio degli utenti del club;
- d) l'impegno per le società e i loro aventi causa a far sottoscrivere ai soci del circolo sportivo, contestualmente all'iscrizione, apposita dichiarazione di conoscenza delle disposizioni della Convenzione stessa, con particolare riferimento alle limitazioni di cui all'articolo dieci stesso.

12 - La società venditrice ha predisposto i seguenti Regolamenti di Condominio: Regolamento del Condominio denominato "Condominio PIERRE" (costituito dai fabbricati formanti i comparti "P e R") allegato all'atto notaio Renato Carraffa del 4/10/1999 rep.n. 36186/3515, registrato a Roma Atti Pubblici in data 13 ottobre 1999 (con numerazione in corso di attribuzione); ed il Regolamento di Condominio relativo all'intero Comprensorio "Le Ville di Marco Simone", allegato all'atto stesso notaio del 27/3/1998 rep.n. 31926/2334, registrato a Roma il 16/4/1998 e trascritto a Roma 2 il 4/4/1998 al n. 6656 di formalità, successivamente rettificato con atto stesso notaio del 5/11/1998 rep.n. 33505/2762, registrato a Roma il 25/11/1998.

13 - Essendo le unità immobiliari in oggetto pertinenze del complesso sportivo "Golf Marco Simone", ogni acquirente dovrà essere socio dell'Associazione Sportiva "Golf Marco Simone", la quale gestisce gli impianti e le attrezzature del

complesso sportivo. L'acquirente, a tal fine, alle condizioni di ammissione previste dallo Statuto e dal Regolamento dell'Associazione, può assumere la qualifica di socio azionista (Ordinario), se intestatario almeno di una azione della [redacted] oppure la qualifica di socio aggregato (Frequentatore), assumendo la quale, l'acquirente delle unità immobiliari dovrà pagare una quota mensile dell'importo di lire 125.000 (centoventicinquemila), importo che rimarrà invariato per un periodo di sei anni dalla data del trasferimento dell'unità immobiliare stessa;

14 - I soci dell'Associazione potranno usufruire degli impianti e delle strutture del complesso sportivo nel rispetto dello Statuto e del Regolamento dell'Associazione;

15 - La qualifica di socio dell'Associazione sportiva "Golf Marco Simone", essendo strettamente connessa con la titolarità delle unità immobiliari in oggetto, si perde in caso di loro cessione, a qualunque titolo. In tale evenienza, il proprietario-cedente dovrà far acquisire la qualifica di socio dell'Associazione al proprio avente causa.

[ALLEGATO - Atto di provenienza]

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'esecutato dichiarava che l'immobile era occupato, a titolo di ospitalità e senza alcun contratto di locazione o comodato d'uso, da persona terza estranea alla procedura presente anch'essa sul luogo; in effetti l'immobile risultava occupato da mobilia ed effetti personali che

L'occupante dichiarava essere di esclusiva proprietà; dichiarava inoltre, l'occupante, che le utenze sono a lui intestate. A seguito dell'Ordine di liberazione emesso dal Giudice della presente esecuzione gli immobili sono stati liberati, permangono nell'appartamento mobilia della cucina.

Dai certificati anagrafici, allegati alla presente, si evince che gli esecutati non risultano residenti negli immobili oggetto di causa né vi hanno mai risieduto.

[ALLEGATO- **Certificati anagrafici cumulativo - residenza storico - stato civile - stato di famiglia**]

Dall'estratto di matrimonio emerge che gli esecutati hanno contratto matrimonio [REDACTED] [REDACTED] la Notazione a margine evidenzia che [REDACTED] [REDACTED] gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni. L'acquisto degli immobili è successivo.

[ALLEGATO - Estratto di matrimonio]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione dell'immobile in oggetto veniva riscontrata come segue:



Nel presente ufficio non esistono contratti di locazione registrati dai soggetti richiesti.

[ALLEGATO - Accesso Atti Ag. Entrate - Locazione]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare **per l'appartamento al sub 93** le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 28/02/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2000 - Registro Particolare 1598 Registro Generale 2484
Pubblico ufficiale CARRAFFA RENATO Repertorio 37317 del 30/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 21/06/2001 - Registro Particolare 2313 Registro Generale 23366
Pubblico ufficiale CARRAFFA RENATO Repertorio 36039 del 09/09/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3536 del 1995

3. ISCRIZIONE del 08/03/2005 - Registro Particolare 3453 Registro Generale 13854
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 55112 del 04/03/2005
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. 3745 del 13/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 16/08/2005 - Registro Particolare 16319 Registro Generale 56055
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 88888 del 10/08/2005
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. 3647 del 11/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 07/04/2007 - Registro Particolare 8269 Registro Generale 28903
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5400269 del 21/03/2007
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. 3744 del 13/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 14382 Registro Generale 49073
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5706924 del 30/05/2007
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. 3796 del 13/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 6318 Registro Generale 33003
Pubblico ufficiale MORI ROBERTA Repertorio 21554/7662 del 16/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4888 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 05/08/2016 - Registro Particolare 6576 Registro Generale 38448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1715 del 18/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4889 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 9481 Registro Generale 54280
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7863/9716 del 21/11/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4890 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 15087 Registro Generale 21822
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2678 del 20/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 6195 Registro Generale 9251
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 251 del 30/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

N.B. al n.10 delle ispezioni ipotecarie emerge altra trascrizione di pignoramento sull'immobile, in merito il Custode giudiziario, esperite le opportune verifiche, riferiva con relazione depositata in Atti il 12/12/2023, che il suddetto pignoramento è stato dichiarato estinto in data 17/12/2020.

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie al 28/02/2024]

Per il box auto al sub 122 le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 27/03/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2000 - Registro Particolare 1598 Registro Generale 2484
Pubblico ufficiale CARRATA RENATO Repertorio 37317 del 30/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 21/06/2001 - Registro Particolare 2309 Registro Generale 23362
Pubblico ufficiale CARRAFFA RENATO Repertorio 36039 del 09/09/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3536 del 1995
3. ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 6318 Registro Generale 33003
Pubblico ufficiale MORI ROBERTA Repertorio 21554/7662 del 16/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4888 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 05/08/2016 - Registro Particolare 6576 Registro Generale 38448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1715 del 18/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4889 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 9481 Registro Generale 54280
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7863/9716 del 21/11/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4890 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 15087 Registro Generale 21822
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2678 del 20/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 6195 Registro Generale 9251
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 251 del 30/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecarie al 27/03/2024**]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento pervenuti agli esecutati con Atto di compravendita a rogito Notaio Carraffa Renato del 30/12/1999 - Repertorio [REDACTED] trascritto presso Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 25/01/2000 al n. [REDACTED] Registro generale e n. [REDACTED] Registro particolare, registrato presso Roma il 14/01/2000 al n. [REDACTED] serie 2V.

[ALLEGATO - **Atto di Provenienza del 1999 a rogito R.Carraffa**]

Da documentazione reperita emerge che la [REDACTED] è stata costituita con Atto a rogito Notaio Lucia Indelicato Repertorio n. [REDACTED] dell'11/01/1995 per scissione dalla [REDACTED] con il quale la [REDACTED] ha conferito nel patrimonio della [REDACTED] srl le aree destinate alla realizzazione del patrimonio residenziale collegato all'impianto sportivo del gioco del golf.

[ALLEGATO **Atto di Provenienza del 1995 a rogito L. Indelicato**]

Precedentemente i terreni erano pervenuti alla [REDACTED] con Atto di Fusione a rogito Notaio Francesca Bissantini Repertorio n. [REDACTED] Raccolta [REDACTED] del 14/11/1990 con la [REDACTED] [REDACTED] risulta essere la società incorporante.

[ALLEGATO **Atto di Provenienza del 1990 a rogito F. Bissantini**]

Dalla certificazione Notarile in atti e da documentazione reperita per l'espletamento dell'incarico emerge che le trascrizioni antecedenti il ventennio sono come nello schema che segue:

Periodo*	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1999 Ad oggi	Favore: - ██████████ Proprietà 1/2 coniugato in regime di separazione dei beni con ██████████ - ██████████ Proprietà 1/2 coniugata in regime di separazione dei beni con ██████████ Contro: ██████████ con sede Roma in lungotevere ██████████	1. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carraffa Renato	30/12/1999	████████	████████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/01/2000	2484	1598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	14/01/2000	████████	2V
		Immobili citati			
Catasto Fabbricati Guidonia Montecelio (Rm), Via Marco Simone 80/A, Comparto P, foglio: 6 part.la:1521, sub: 93 appartamento n.72 edificio B piano 1 e 2 foglio: 6 part.la:1521 sub: 122 box auto n. 68 edificio B piano interrato					
Dal 11/01/1995 Al 30/12/1999	Favore: ██████████ srl Proprietà 1/1 Contro: ██████████ Proprietà 1/1	2. Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucia Indelicato	11/01/1995	████████	████████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/01/1995		████████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	18/01/1995	████████	████████
		Immobile citato			
Catasto Terreni di Guidonia Montecelio (Rm) - foglio: 6 part.la:1399 di 98.441 mq					
Dal 14/11/1990 Al 11/01/1995	Favore: ██████████ Proprietà 1/1 Contro: ██████████ Proprietà 1/1 - ██████████ Proprietà 1/1	3. Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Bissantini	14/11/1990	████████	████████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/11/1990	████████	████████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/11/1990	████████	1
		Immobile citato			
Immobili della ██████████ ██████████: Catasto Terreni Guidonia Montecelio (Rm) foglio: 6 part.lle: 1272,1271,1265,1147,10,1268,1270,1,1328,1332,1330,1311,126					



	4,1336,133,1322 di totali: 49 Ha 57 ca 59 are Immobili della [REDACTED] Catasto Terreni Guidonia Montecelio (Rm) foglio: 6 part.lla: 17,18,19, 1339 , 28,1273,1274,1275,1154,1341,22,21,1340,1342 di tot. 66 Ha 13 ca 90 are
--	---

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- [REDACTED] - Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2
- [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà 1/1
- [REDACTED] - Proprietà 1/1
- [REDACTED] - Proprietà 1/1 [REDACTED] - Proprietà 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio è stato possibile reperire i titoli edilizi che seguono:

- Concessione Edilizia N. 1043/1992 del 23/12/1992, n.prot 10.123/1991 per 'Costruzione fabbricato comparto 'P' rilasciata alla [REDACTED]

- Concessione Edilizia N.46/1995 del 24/01/1995 per 'Voltura della Concessione edilizia n.1043/1992' in favore della [REDACTED] costituita con Atto a rogito Notaio Lucia Indelicato repertorio [REDACTED] dell'11/01/1995 per scissione dalla [REDACTED] con la quale sono stati conferite le aree destinate alla realizzazione del patrimonio residenziale collegato all'impianto sportivo del gioco del golf;

- Concessione Edilizia N.418/1995 del 22/04/1995, n.prot 12.250 per 'Rinnovo Concessione edilizia (n. 1043 del 1992)';

- Concessione Edilizia N.348/1996 del 01/08/1996, n.prot 12.597 per 'Variante Concessione edilizia n. 1043 del 1992';

- Concessione Edilizia N. 387/1998 del 24/08/1998 per 'Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 418/95' giunta al protocollo n. 11565 in data 15/04/1998;

- Denuncia di inizio attività - DIA prot. 32513 del 08/11/1999 - COMPARTO P 1-3/P 2-4 per Varianti alle Concessioni rilasciate, relative a modifiche nella distribuzione interna e fusione di alcune unità immobiliari;

- Fine lavori giunto al protocollo del Comune di Guidonia Montecelio al n. [REDACTED] del 24/06/1999.

- Collaudo statico giunto al protocollo Comunale di Guidonia Montecelio al n. [REDACTED] del 27/01/2000.

- Permesso di agibilità/abitabilità del 07/02/2000.

Si è inoltre reperita:

- la Richiesta autorizzazione allo scarico acque depurate e acque meteoriche prot. █████ del 26/05/1997, riferibile all'intero comparto edificatorio.

- Progetto per la prevenzione incendi per l'autorimessa del fabbricato P 2-4 Protocollo VV.FF █████ - Fascicolo 2235 con parere favorevole

- I sopra citati titoli edilizi, allegati alla presente relazione tecnica, sono collegati al PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DENOMINATO 'MARCO SIMONE GOLF CLUB' per la realizzazione nell'omonima località di un campo da golf e delle relative pertinenze ricettive in esecuzione della Convenzione urbanistica stipulata con Atto del Notaio Lucia Indelicato Rep. n. █████ del 23/04/1990. Il PdL convenzionato è stato approvato con Delibera di Giunta comunale n. 491 del 29/03/1990 e Delibera di Giunta regionale n. 2638 del 31/03/1989.

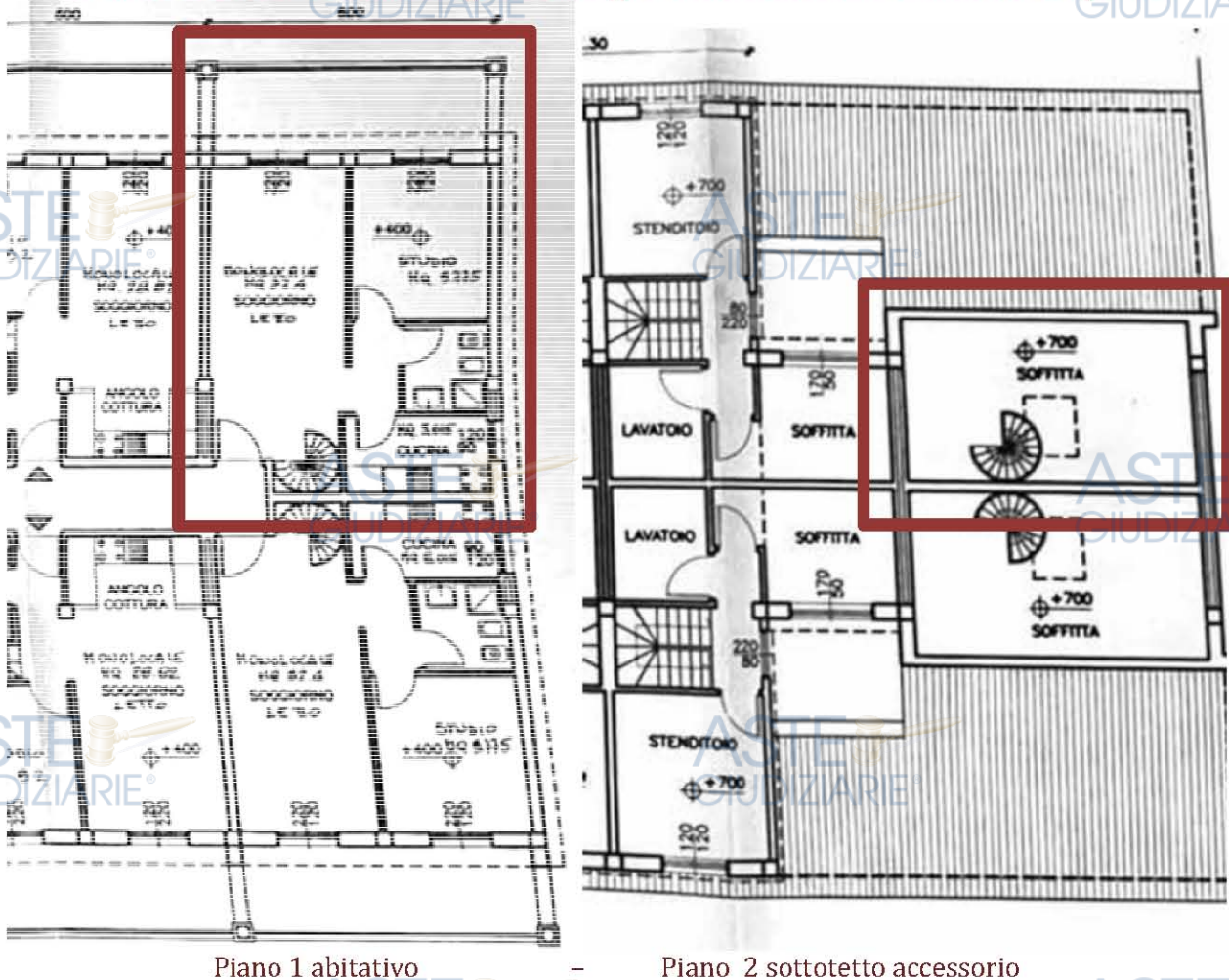
[ALLEGATO - Titoli Edilizi]

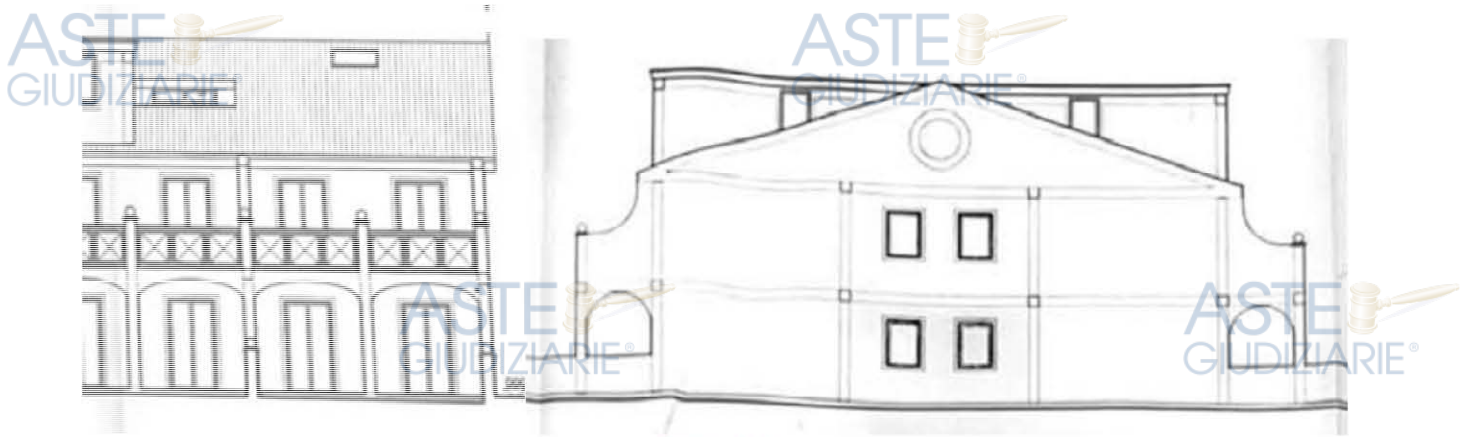
Nessun altro titolo edilizio è stato reperito per l'immobile oggetto di causa o relativo al fabbricato in cui è collocato.

Non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti.

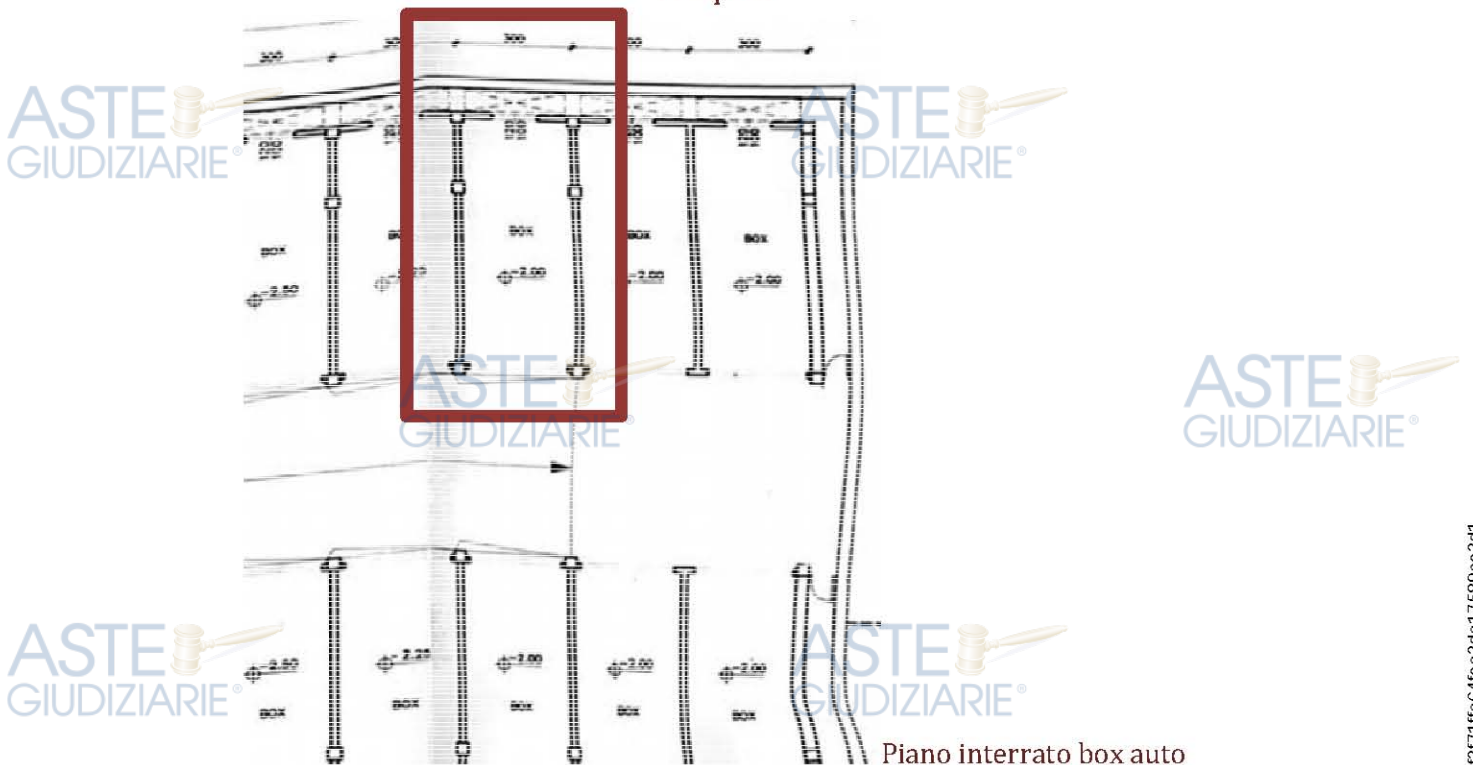
Non vi è certificazione energetica dell'immobile.

Di sotto in stralcio l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia N. 387/1998





Prospetti



Piano interrato box auto

Dal confronto con quanto reperito presso l'archivio comunale e quanto rilevato in sede di sopralluogo per l'unità immobiliare in oggetto si rileva la conformità.

N.B. I titoli edilizi sono collegati al PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DENOMINATO 'MARCO SIMONE GOLF CLUB' per la realizzazione nell'omonima località di un campo da golf e delle relative pertinenze ricettive in esecuzione della Convenzione urbanistica stipulata con Atto del notaio Lucia Indelicato rep. [REDACTED] del 23/04/1990.

Al fine di verificare la corretta e completa esecuzione delle opere oggetto nella convenzione e quindi stimare eventuali aggravii per l'acquirente degli immobili in oggetto della presente relazione tecnica, la sottoscritta ha fatto all'Ufficio Tecnico Comunale 'RICHIESTA ATTESTAZIONE DI AVVENUTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL CONCESSIONARIO IN SEDE DI CONVENZIONE PdL 'MARCO SIMONE' GOLF CLUB' ; tale Nota è stata inviata via Pec con ricevuta di Consegna del 23/02/2024 e ricevuta al protocollo con n. in data 26/02/2024 al n. [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE
Ad oggi tuttavia non sono giunte risposte pertanto cautelativamente sarà apportata una detrazione per eventuali lavori da eseguirsi/completarsi nel complesso in virtù della Convenzione edilizia.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio degli insediamenti urbani come visibile nelle immagini di sotto.



ASTE GIUDIZIARIE
-nella Tav. B: Beni paesaggistici -non emergono vincoli paesaggistici come visibile nelle immagini di sotto.



STIMA

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, 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 2022) - Settore Nord est Guidonia Montecelio C47:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 1.450 €/mq - Locazione 4,40 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.100 €/mq - Locazione 3,20 €/mq mese;

- **Valori OMI 1° semestre 2023** - Zona: Fascia/zona: Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE - Codice zona: E6 - Microzona: 8 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili - Valore di mercato = 1300 - 1900 €/mq-

- Valori locazione = 6,50- 9,30 €/mq mese

- Quotazioni immobiliari per osservazione diretta

Nel comprensorio del golf club Marco Simone sono reperibili diverse offerte immobiliari per unità abitative caratterizzate da diversi tagli, mediamente gli immobili in vendita sono ben ristrutturati e rifiniti.

Le quotazioni variano da **1800,00 €/mq a 2900,00 €/mq per la compravendita** ed alcune anche per la multiproprietà.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

LOTTO UNICO

Il mercato della zona è piuttosto vivace con tante proposte di compravendita, nel comprensorio di interesse vi sono poi anche interessanti soluzioni di locazione collegate alla natura pertinenziale del golf club. Le quotazioni immobiliari ottenute variano dai 1.100,00€/mq ai 1.900,00€/mq e un massimo di 2.200,00 per ville e villini per l'intera zona Marco Simone; nello specifico nel comprensorio del Golf club gli immobili a civile abitazione sono quotati tra i 1800,00 €/mq a 2900,00 €/mq caratterizzati tuttavia da diversi tagli e stato manutentivo.

Dato il contesto di pregio, unico nel suo genere, la panoramicità e la buona disponibilità di verde e di superfici a parcheggi, considerato il taglio funzionale dell'abitazione e con superfici minime tale da massimizzare la quotazione immobiliare, tutte queste caratteristiche positive, e considerata tuttavia la posizione suburbana con servizi ed infrastrutture raggiungibili solo con automezzi e lo stato manutentivo con rifiniture riferibili all'epoca della realizzazione, nonché gli oneri condominiali evidenziati, si ritiene congruo un valore unitario spostato sulla fascia alta ma non massimo di €/mq 2.400,00 per la compravendita e 8,50 €/mq / mese per la locazione.

Considerata inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata come nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 74 mq si avrà:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 2.400,00\text{€/mq} \times 74 \text{ mq} = \text{€ } 177.600,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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 sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 74 mq * 8,50 €/mq = € 629,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 629,00*(1-0,35) = € 4.906,20

Valore ordinario Vo_{CR} € 4.906,20/0,03= € 163.540,00

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

$$\underline{V = V_0 + V_{0CR} / 2 = (€ 177.600,00 + € 163.540,00) / 2 = € 170.570,00}$$

DETRAZIONE PER EVENTUALI ONERI DI COMPLETAMENTO CONVENZIONE URBANISTICA

Data la presenza della Convenzione urbanistica e dei vincoli ad essa connessi e considerato che ai competenti uffici comunali è stata richiesta 'ATTESTAZIONE DI AVVENUTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL CONCESSIONARIO IN SEDE DI CONVENZIONE PdL 'MARCO SIMONE' GOLF CLUB' ma mai riscontrata, e considerato quindi un possibile impegno economico dell'acquirente per il completamento dei lavori e degli obblighi assunti con la Convenzione stessa, si ritiene di apportare una detrazione pari al 2% del valore immobiliare dell'immobile come segue:

$$\text{Detrazione} = € 170.570,00 * 2\% = € 3.411,40$$

$$\text{Vm con detrazione} = V_m - \text{Detrazione} = € 170.570,00 - € 3.411,40 = \underline{€ 167.158,60}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

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

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (€ 167.158,60) = € 16.715,86$$

$$\text{V ridotto} = € 167.158,60 - € 16.715,86 = \underline{€ 150.400,00} \text{ (arrotondato)}$$

Prezzo base d'asta: € 150.400,00

PARTICOLARITÀ DA EVIDENZIARE

Le unità immobiliari oggetto di causa sono situate all'interno del complesso del 'Golf Club Marco Simone', di cui costituiscono pertinenza, e più precisamente nel Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" per la realizzazione del quale è stata stipulata con il Comune di Guidonia Montecelio una Convenzione urbanistica con Atto a rogito del Notaio Lucia Indelicato Rep. █████ del 23/04/1990; **detta Convenzione comprende vincoli e patti che l'acquirente è tenuto a rispettare per sé e suoi danti causa. In particolare quelli riportati nel paragrafo 'Patti evidenziati nell'Atto di provenienza' del presente relazione tecnica.**

Le abitazioni sono da considerarsi pertinenze del centro sportivo 'Golf Marco Simone' per cui ogni acquirente delle unità immobiliari dovrà essere socio dell'Associazione sportiva 'Golf Marco Simone' la quale gestisce gli impianti e le attrezzature del complesso sportivo e, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento dell'Associazione sportiva, può assumere la qualifica di 'socio azionista ordinario' della società '██████' o 'socio aggregato frequentatore' soggetto al pagamento della quota associativa. La qualifica di socio si perde al momento della cessione delle unità immobiliari ed il cedente è tenuto a far acquisire la qualifica di socio al proprio avente causa.

Inoltre le unità immobiliari oggetto di causa fanno parte del Condominio del Comparto 'PIERRE' DEI COMPARTI 'P' e 'R' de 'Le Ville di Marco Simone' e nel supercondominio del complesso del 'Golf Club Marco Simone', **altri vincoli pertanto sono collegati al rispetto dei regolamenti di condominio.**

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.

Palestrina, li 27/03/2024

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

Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 41-2023_All.AGEDP3RM_260008_2023_Locazione.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Atto di provenienza [REDACTED].pdf
-  RGEI 41-2023_All.Atto di provenienza [REDACTED].pdf
-  RGEI 41-2023_All.Atto di provenienza [REDACTED].pdf
-  RGEI 41-2023_All.Catastali.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Certificati anagrafici-Estratto matrimonio.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Ispezioni ipotecarie sub 93.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Ispezioni ipotecarie sub 122.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Oneri condominiali-amministratore.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Richiesta Attestazione adempimento Convenzione.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Richiesta Attestazione Usi Civici.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Titoli edilizi.pdf
-  RGEI 41-2023_All.Usi civici-Deliberazione CC n_33_2017.pdf

