

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Salomone Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.244,50	16



INCARICO

All'udienza del 25/10/2022, il sottoscritto Arch. Salomone Luigi, con studio in Vie Della Croce ,13 - 00036 - Palestrina (RM), email luigi.salomone@tiscali.it, PEC l.salomone@pec.archrm.it, Tel. 338 1223872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA OBERDAN ,42, edificio 1, piano T

DESCRIZIONE

Appartamentotipo civile al piano terra di un fabbricato di quattro unità residenziali, due al PT e due al primo piano , con accesso dall'androne delle scale in comune con le altre unità.

L'appartamento è composto da ingresso- due camere,cucina-pranzo soggiorno , bagno e balcone a livello ed una fascia di terreno perimetrale di pertinenza esclusiva . l'abitazione è inserita in un contesto urbano intensivo costituito da fabbricati a due piani con più unità abitative e quasi sempre di tipologia simile a quella del fabbricato in cui è insertrto il ns compendio. La zona in cui rcade è servita di attività commerciali,uffici ,scuole,etc.E' ben collegata con strade regionali e statali e non lontana dal casello dell'autotsrtada A24

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA OBERDAN ,42, edificio 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la documentazione è completa

TITOLARITÀ

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

-
-



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

-
-



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

gli esecutati sono di stato civile libero

CONFINI

l'appartamento confina con distacco verso proprietà Sforza - distacco verso via Oberdan - proprietà Di Giuseppe



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,41 mq	83,68 mq	1	83,68 mq	2,85 m	T
Giardino	72,00 mq	72,00 mq	0,20	14,40 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	3,96 mq	3,96 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				99,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				99,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1990 al 24/11/2005		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 21, Part. 1641, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 499,67 Piano T
Dal 18/04/2005 al 28/09/2007		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 21, Part. 1641, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 499,67 Piano T
Dal 28/09/2007 al 14/05/2024		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 21, Part. 1641, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 499,67 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
LEF	21	1641	3	1	A2	2	4,5		499,67 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la distribuzione interna dell'abitazione è stata modificata unendo il locale cucina con la camera confinante con il bagno divenendo così un locale cucina-pranzo soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

CONTROLLO ATTI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 CPC

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PATTI



L'abitazione all'atto dell'accesso è risultata abitata dalla famiglia del sig. Istrate ION : la compagna e due figli di cui una minorenn



STATO CONSERVATIVO

l'abitazione abitata è in sufficiente stato manutentivo

PARTI COMUNI

l'unità abiatativa è parte di un fabbricato a due piani fuori terra destinata a residenza con quattro unità abitative e da un piano interrato . l'unità abiativa di ns interesse ha in comune con le altre unità abiative l'andone di ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono state rilevate servitù gravanti sul bene di ns interesse il bene non è gravato da uso civico come certificato del comune di guidonia

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare di Ns interesse è stato edificato in muratura di blocchetti di tufo con solai in laterocemento e tramezzature in laterizio . Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra destinati a residenza e da un piano interrato;la copertura del fabbricato è a terrazzo accessibile dal torrino di fine corsa delle scale condomiali.Le pareti esternamente ed internamente sono intonacate e tinteggiate, I pavimenti interni sono in materiale di gres come i rivestienti del locale igienico e dell'angolo cottura ; il servizio ingienco è dotato di tutti sanitari e relativa ribinetteria;

gli infissi esterni sono in legno verniciato con frontistanti tapparelle in PVC ; gli infissi interne di porte sono in legno tamburato; l'abitazione è dotata di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e fognario ; di gas metano, di impianto di riscaldamento autonomo; l'unità è allacciata ai servizi pubblici; Il terreno esterno di pertinenza è tenuto a prato e parte pavimentato con calcestruzzo levellato e levigato. La proprietà è delimitata da un cordolo con sovrazante recinzione in paletti di ferro e rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia : la compagna e due figli di cui una minorenn



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1982 al 18/04/2005		DIVISIONE EREDITARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIETTA GUALTIERI	23/07/1982	3748	2125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/08/1982	22096	18288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2005 al 28/09/2007		ATTO GIUDIZIARIO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	18/04/2005	680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/05/2005	30722	17600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 14/05/2024		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GADDI CARLO	28/09/2007	12500	9113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/10/2007	75227	37744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 2	04/10/2007	32665	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 05/10/2007
Reg. gen. 75228 - Reg. part. 22823
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
Contro ISTRATE ION, ISTRATE VASILE GHEORGHE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Noaio Gaddi Carlo
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 12501
N° raccolta: 9114

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-FALLIMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 25/06/2003
Reg. gen. 28997 - Reg. part. 19215
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 05/12/2017
Reg. gen. 56827 - Reg. part. 39064
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 22/03/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10676
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 23/10/2023
Reg. gen. 57495 - Reg. part. 40895
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Zona B, sottozona B3 – Edilizia attuale

E' consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati da spazi liberi sistemati a giardino.

Lotto minimo 800 mq, If di 1,00 mc/mq e hmax 7,50 ml.

P.P. in variante di Villanova n° 1, comprensori B3/10

B3/11-B3/12-B2 approvato con DGR n. 3298 del 16/06/1987.

Il lotto ricade nel comp. B3/11 con dest. B3

Completamento edilizio, parte viabilità.

Lotto saturo senza aumento di cubatura.

Il P.P. prevede:

ind. Ed. fond. Mc/mq 2,00

distacco da edifici rapp.1/1

altezza massima mt. 7,50

P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021

o Tavole A (Sistemi ed ambiti di paesaggio): Paesaggio degli insediamenti Urbani;

o Tavole B (Beni paesaggistici): Aree urbanizzate;

o Tavole C (Beni del patrimonio Naturale e Culturale): Tessuto urbano;

il terreno del non è gravato da uso civico.

Il tutto risulta meglio specificato nel certificat di destinazione urbanisdtica prot.75342 del 14/07/2023 rilasciato dal comune di guidonia



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare è stato edificato in seguito a permesso di costruzione rilasciato dal comune di Guidonia Montecelio in data 10/08/1968 prot. 1171. In seguito il fabbricato è stato oggetto di concessione edilizia n.748 del 30/07/1990 per lavori di ristrutturazioni al primo piano e la trasformazione dalla copertura da terrazzo a tetto; la trasformazione della copertura non è stata eseguita il fabbricato ha ancora la copertura a terrazzo.

dal confronto dello stato di progetto con lo stato di fatto del compendio è emersa un sostanziale rispondenza tranne lievi difformità ed una diversa distribuzione degli spazi interni ,difformità facilmente sanabili con la presentazione di una SCIA a sanatoria presso il comune di Guidonia.

non risultano gravami di uso civico come riportato nel certificato di destinazine urbanistica rilsciato dal comune d Guidonia

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.



Indagine sulla legittimità del fabbricato .

Si fa rilevare che verificando gli atti della provenienza del compendio ho constatato che all'origine del compendio

vi è una divisione ereditaria ,Notaio Antonia Gualtieri del 23/07/1982, rep 3748, fra gli eredi di _____ in cui si rileva che al Sig. _____ viene assegnata (lotto 2) una quota costituita da un terreno nel comune di Guidonia Montecelio in Catasto al F. 21 part. 1641 (già 452/b) di area 2,30 (terreno su cui sorge il compendio oggetto di esecuzione); che con decreto di trasferimento immobili del 18/04/2005 ,rep. 680 del Tribunale di Tivoli , trascritto il 16/05/2005 ai nn. 30722/17600, da parte di _____, l'immobile, appartamento nel comune di Guidonia Montecelio , via G. Oberdan , in Catasto al F. 21 part. 1641 sub 3 , perviene a _____ , n. a Tivoli il 05/04/1975 ; che _____ , con atto Notaio Carlo Gaddi del 28/09/2007, rep. 12500/9113, vende ai Sigg.

_____, un appartamento nel comune di Guidonia Montecelio, in via G.Oberdan , in catasto al F. 21 part. 1641 sub 3 (parte di una palazzina a due piani ed interrato con 4 unità residenziali) ;

che nel rogito di compravendita , Notaio Gaddi di cui innanzi ,all'art. 2), la parte venditrice Sig. _____ , dichiara che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Ora , dovendo accertare la legittimità del compendio , e rilevando il contrasto fra quanto riportato nell'atto di divisione del 23/07/1982 in cui si riporta che la particelle in quota a

_____ è un terreno e quanto invece dichiarato nel rogito di compravendita Notaio Gaddi dal venditore Sig. _____ , è riportato un appartamento parte di un fabbricato pervenuto allo stesso con decreto di trasferimento immobili del 18/04/2005 ,rep. 680 del Tribunale di Tivoli , trascritto il 16/05/2005 ai nn. 30722/17600, da parte di _____ , il tutto mi fa dubitare sulla legittimità del fabbricato e quindi dell'appartamento e veridicità del dichiarato. Per tali motivi ho fatto una ricerca sui voli di ripresa aerea dell'IGM e purtroppo per il territorio in cui ricade il Ns fabbricato l'IGM ha un volo del 15/10/1966 e poi uno del 14/09/1984 ; dalla foto aerea del 1966 sul terreno non si rilevano fabbricati mentre si rileva un corpo di fabbrica nella foto del 1984.

In ragione di questa rilevazione , considerato che la divisione ereditaria viene fatta nel 23/07/1982 , ho fatto accesso agli atti del Comune di Guidonia Montecelio per verificare l'esistenza di autorizzazioni edilizie , fra il 1982 e il 1984 , a nome di _____ , da cui non è risultato nulla .

In ragione della prudenza nella ricerca e nella conseguente eventuale dichiarazione di illegittimità del fabbricato, ho fatto ricerca presso l'Istituto specializzato in foto aeree, _____ di Roma su eventuali passaggi aeree sulla zona di interesse nell'anno 1967 , ma il volo più prossimo da loro fatto è del 1972 e così ho chiesto G.E. autorizzazione ad estrarre la foto area dalla quale si rileva che alla data del volo (23/02/1972) sul lotto esiste la sagoma di un fabbricato.

Per sciogliere ogni dubbio ho fatto una nuova richiesta di accesso agli atti con preghiera di approfondimento, all'ufficio tecnico del Comune di Guidonia, per gli anni successivi al 1984 per verificare l'eventuale esistenza di Concessioni Edilizie e/o autorizzazione e/o domande di condono edilizio a nome di _____ per il fabbricato di che trattasi e da questa è emerso che negli archivi dell'ufficio tecnico per il fabbricato di cui è parte il compendio di ns interesse è statao rilasciato un permesso di costruzione in data 10/08/1968 ,prot. 1171 a nome di _____

Inoltre il fabbricato è tato oggetto di concessione edilizia n.748 del 30/07/1990 per lavori di ristrutturazioni al primo piano e la trasformazione dalla copertura da terrazzo a tetto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



non risultano vincoli ed oneri condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA OBERDAN ,42, edificio 1, piano T Appartamento tipo civile al piano terra di un fabbricato di quattro unità residenziali, due al PT e due al primo piano , con accesso dall'androne delle scale in comune con le altre unità. L'appartamento è composto da ingresso- due camere,cucina-pranzo soggiorno , bagno e balcone a livello ed una fascia di terreno perimetrale di pertinenza esclusiva . l'abitazione è inserita in un contesto urbano intensivo costituito da fabbricati a due piani con più unità abitative e quasi sempre di tipologia simile a quella del fabbricato in cui è inserita il ns compendio. La zona in cui ricade è servita di attività commerciali,uffici ,scuole,etc.E' ben collegata con strade regionali e statali e non lontana dal casello dell'autostrada A24 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1641, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 138.698,00

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Si tratta di determinare il valore venale nel comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso. Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: A) Nelle quotazioni del Borsino Immobiliare afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito; abitazioni civili ubicate Guidonia Montecelio-Villanova ,via Oberdan del Comune di Guidonia Montecelio definite come abitabili un valore compreso tra € 1,050,00/mq e € 1.370,00/mq (€ 1.210,00 media) di superficie convenzionale vendibile. B) Nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Roma-Comune di guidonia Montecelio, Fascia suburbana Villalba-Villanova-La Botte ,Zone E3, microzona catastale 5, destinazione residenziale , Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2023 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - abitazioni di tipo economico definite come normale tra € 1.100,00/mq e € 1.500,00/mq (€



1.250,00 media) di superficie lorda. C) operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari), Immobiliare.it, Idealista.it, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - abitazioni civili definiti come normale con una media di € 1.625,00/mq di superficie lorda da cui scaturisce un valore medio pari ad € 1.362,00 (1.210,00+ 1.250,00 + 1.625,00 / 3). Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito alla sup. lorda, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno € 1,400,00 al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative. Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili nel mercato reale. Le superfici sono determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al lordo delle pareti interne e perimetrali

Fonti d'informazione: - Borsino Immobiliare - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Agenzie immobiliari in loco

al valore di stima risultante, prodotto dalla superficie convenzionale per il prezzo ricavato dal mercato per beni simili, viene decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale per gli abusi e difformità riscontrate nel compendio immobiliare, del 10% per rischio assunto per mancata garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA OBERDAN ,42, edificio 1, piano T	99,07 mq	1.400,00 €/mq	€ 138.698,00	100,00%	€ 138.698,00
				Valore di stima:	€ 138.698,00

Valore di stima: € 148.605,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 130.244,50

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: A) Nelle quotazioni del Borsino Immobiliare afferenti

agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: abitazioni civili ubicate Guidonia Montecelio-Villanova ,via Oberdan del Comune di Guidonia Montecelio definite come abitabili un valore compreso tra € 1,050,00/mq e € 1.370,00/mq (€ 1.210,00 media) di superficie convenzionale vendibile. B) Nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Roma-Comune di guidonia Montecelio, Fascia suburbana Villalba-Villanova-La Botte ,Zone E3, microzona catastale 5, destinazione residenziale , Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2023 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - abitazioni di tipo economico definite come normale tra € 1.100,00/mq e € 1.500,00/mq (€ 1.250,00 media) di superficie lorda. C) operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari), Immobiliare.it, Idealista.it , le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - abitazioni civili definiti come normale con una media di € 1.625,00/mq di superficie lorda da cui scaturisce un valore medio pari ad € 1.362,00 (1.210,00+ 1.250,00 + 1.625,00 / 3) . Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito alla sup. lorda, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno € 1,400,00 al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative. Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili nel mercato reale . Le superfici sono determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al lordo delle pareti interne e perimetrali

Fonti d'informazione: - Borsino Immobiliare - Osservatorio del Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate - Agenzie immobiliari in loco

al valore di stima risultante, prodotto dalla superficie convenzionale per il prezzo ricavato dal mercato per beni simili, viene decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica per gli abusi e difformità riscontrate nel compendio immobiliare : Sanzione per presentazione SCIA a sanatoria e diritti segreteria comunali € 2000,00- spese tecniche per attività amministrative e catastali€ 1500,00 = € 3500,00 , del 10% per rischio assunto per mancata garanzia.



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 15/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Salomone Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita appartamento
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - certificato D.U. comune di guidonia
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - permesso di costruzione 1171/68



- ✓ N° 1 Google maps - vista google ambito ubicazione fabbricato
- ✓ N° 3 Altri allegati - documetazione castatale
- ✓ N° 1 Foto - documetazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotacarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - accesso atti comunali
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria rilievo stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratti aereofoto igm e saranistri



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA OBERDAN, 42, edificio 1, piano T Appartamento tipo civile al piano terra di un fabbricato di quattro unità residenziali, due al PT e due al primo piano, con accesso dall'androne delle scale in comune con le altre unità. L'appartamento è composto da ingresso- due camere, cucina-pranzo soggiorno, bagno e balcone a livello ed una fascia di terreno perimetrale di pertinenza esclusiva. L'abitazione è inserita in un contesto urbano intensivo costituito da fabbricati a due piani con più unità abitative e quasi sempre di tipologia simile a quella del fabbricato in cui è inserito il ns compendio. La zona in cui ricade è servita di attività commerciali, uffici, scuole, etc. E' ben collegata con strade regionali e statali e non lontana dal casello dell'autostrada A24. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1641, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Zona B, sottozona B3 - Edilizia attuale. E' consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati da spazi liberi sistemati a giardino. Lotto minimo 800 mq, If di 1,00 mc/mq e hmax 7,50 ml. P.P. in variante di Villanova n° 1, comprensori B3/10 B3/11-B3/12-B2 approvato con DGR n. 3298 del 16/06/1987. Il lotto ricade nel comp. B3/11 con dest. B3. Completamento edilizio, parte viabilità. Lotto saturo senza aumento di cubatura. Il P.P. prevede: ind. Ed. fond. Mc/mq 2,00 distacco da edifici rapp. 1/1 altezza massima mt. 7,50 P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021 o Tavole A (Sistemi ed ambiti di paesaggio): Paesaggio degli insediamenti Urbani; o Tavole B (Beni paesaggistici): Aree urbanizzate; o Tavole C (Beni del patrimonio Naturale e Culturale): Tessuto urbano; il terreno del non è gravato da uso civico. Il tutto risulta meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica prot. 75342 del 14/07/2023 rilasciato dal comune di Guidonia.

Prezzo base d'asta: € 130.244,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.244,50


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA OBERDAN ,42, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1641, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	99,07 mq
Stato conservativo:	l'abitazione abitata è in sufficiente stato manutentivo		
Descrizione:	Appartamentotipo civile al piano terra di un fabbricato di quattro unità residenziali, due al PT e due al primo piano , con accesso dall'androne delle scale in comune con le altre unità. L'appartamento è composto da ingresso- due camere,cucina-pranzo soggiorno , bagno e balcone a livello ed una fascia di di terreno perimetrale di pertinenza esclusiva . l'abitazione è inserita in un contesto urbano intensivo costituito da fabbricati a due piani con più unità abitative e quasi sempre di tipologia simile a quella del fabbricato in cui è insertrro il ns compendio. La zona in cui rcade è servita di attività commerciali,uffici ,scuole,etc.E' ben collegata con strade regionali e statali e non lontana dal casello dell'autotsrtada A24		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia : la compagna e due figli di cui una minorenn		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

