

TRIBUNALE DI TIVOLI

Sezione EE.II. R.G.Ese 3493/2009

Relazione di stima

promossa da



UNICREDIT

Codice fiscale: 00348180101

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

Codice fiscale: 00390840239

PIAZZETTA MONTE 1 37121 VERONA (VE)

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

contro



custode



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

Codice fiscale: PRCFNC50L27A241T

Via Zoe Fontana, 3

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

delegato

Avv.to Rosanna Borea

Codice fiscale: BRORNN78C56L182W

Via Lago della Regina, 38

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

esperto



Geom Valerio Carini

Codice fiscale: CRNVLR53H05L182Y

VICOLO DEL Melangolo, 1

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



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.

Veniva incaricato di redigere nuova perizia oltre quella depositata da altro esperto, 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 questa nuova relazione di stima che contempla la formazione di n. **4 Lotti**.

PREMESSA

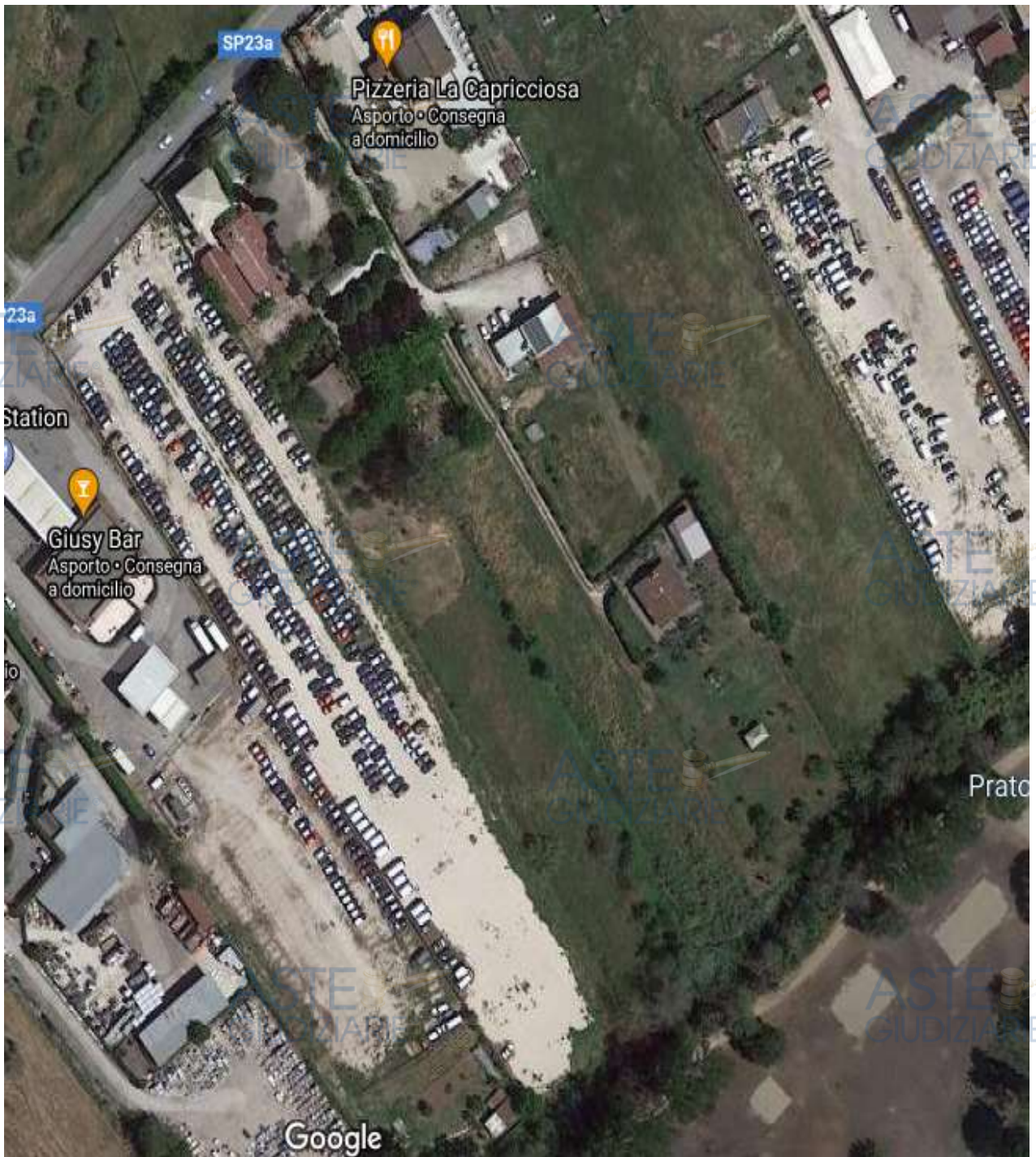
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

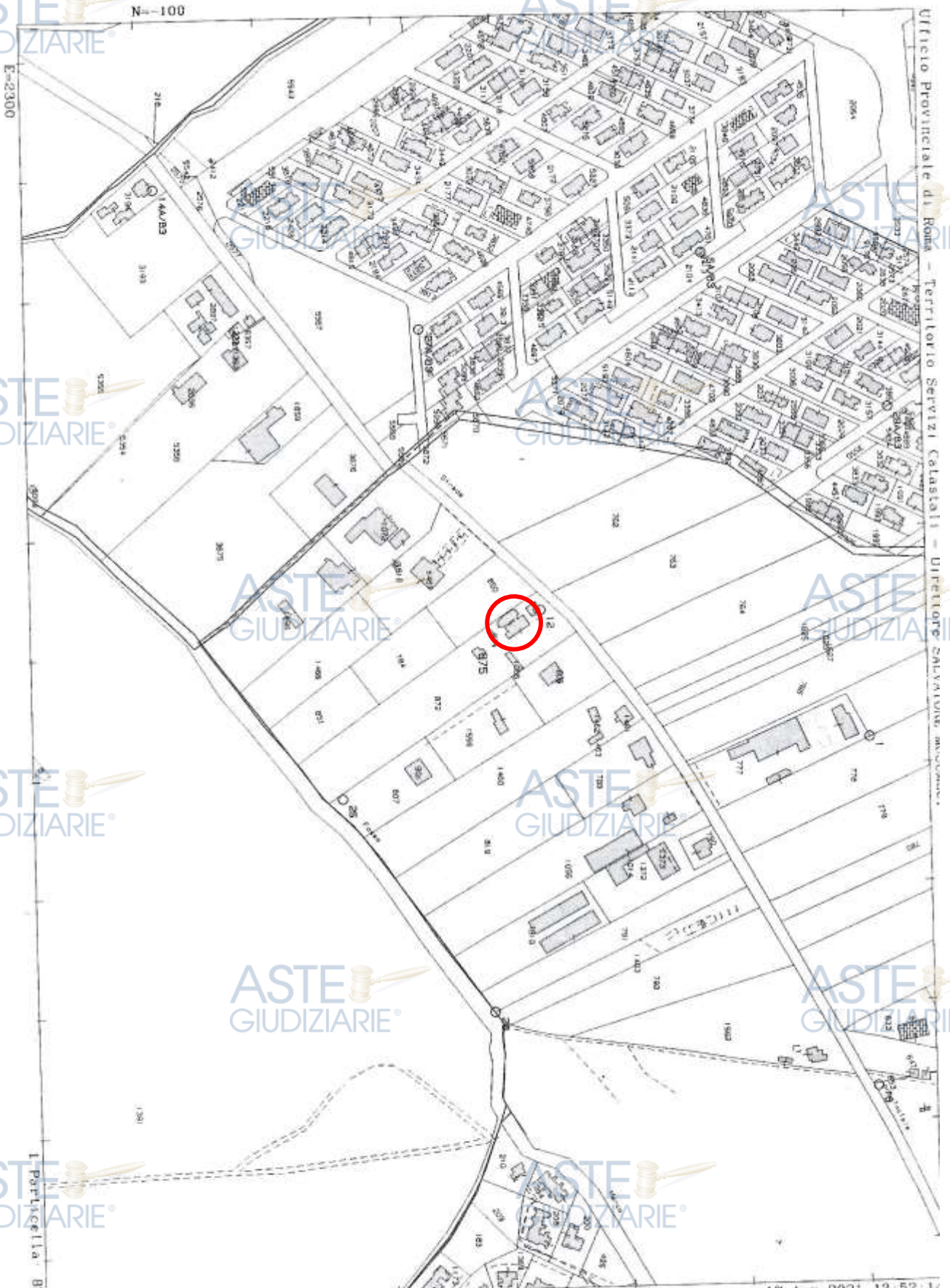
- **Bene N° 1** - Casa in legno tipo "Baita" ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871 sub 1**;
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871 sub 2**;
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871 sub 3**;
- **Bene N° 5** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 1086**;
- **Bene N° 6** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 872 (soppresso in corso della procedure a seguito di variazione catastale unito al mappale 873 e al mappale 785 è diventato attualmente mappale 872 sub 501)**;
- **Bene N° 7** Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 873 (soppresso in corso della procedure a seguito di variazione catastale, unito al mappale 873 (C/1) e al mappale 785 è diventato attualmente mappale 872 sub 501)**;
- **Bene n 8 mappale 874 (attualmente risulta demolito in loco e non in catasto)**;
- **Bene N° 9** - Terreno **Mappale 785** ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, (mappale che a seguito della suddetta variazione catastale, è stato **soppresso** in quanto **unito** con i mappali 872 e 873. La fusione di tetti mappali ha generato il nuovo mappale **872 sub 501** con la corte abbinata della consistenza pari a di tutto il terreno facente parte del compendio immobiliare pignorato);

(la variazione catastale che ha generato il mappale 872 sub 501 è stata eseguita a mezzo di una pratica catastale Pregeo e Docfa datata 27.05.2020. Gli originari identificativi catastali descritti nel pignoramento, relativi ai mappali 873, 874 e 785 sono stati variati in un unico mappale identificato col n. 872 sub 501).

Con la variazione catastale è stato accatastata anche la pozione di fabbricato abusiva che collega i due locali C/1, ex mappali 872 e 873. Nell'ingrandimento catastale che segue essa è evidenziata in rosso.

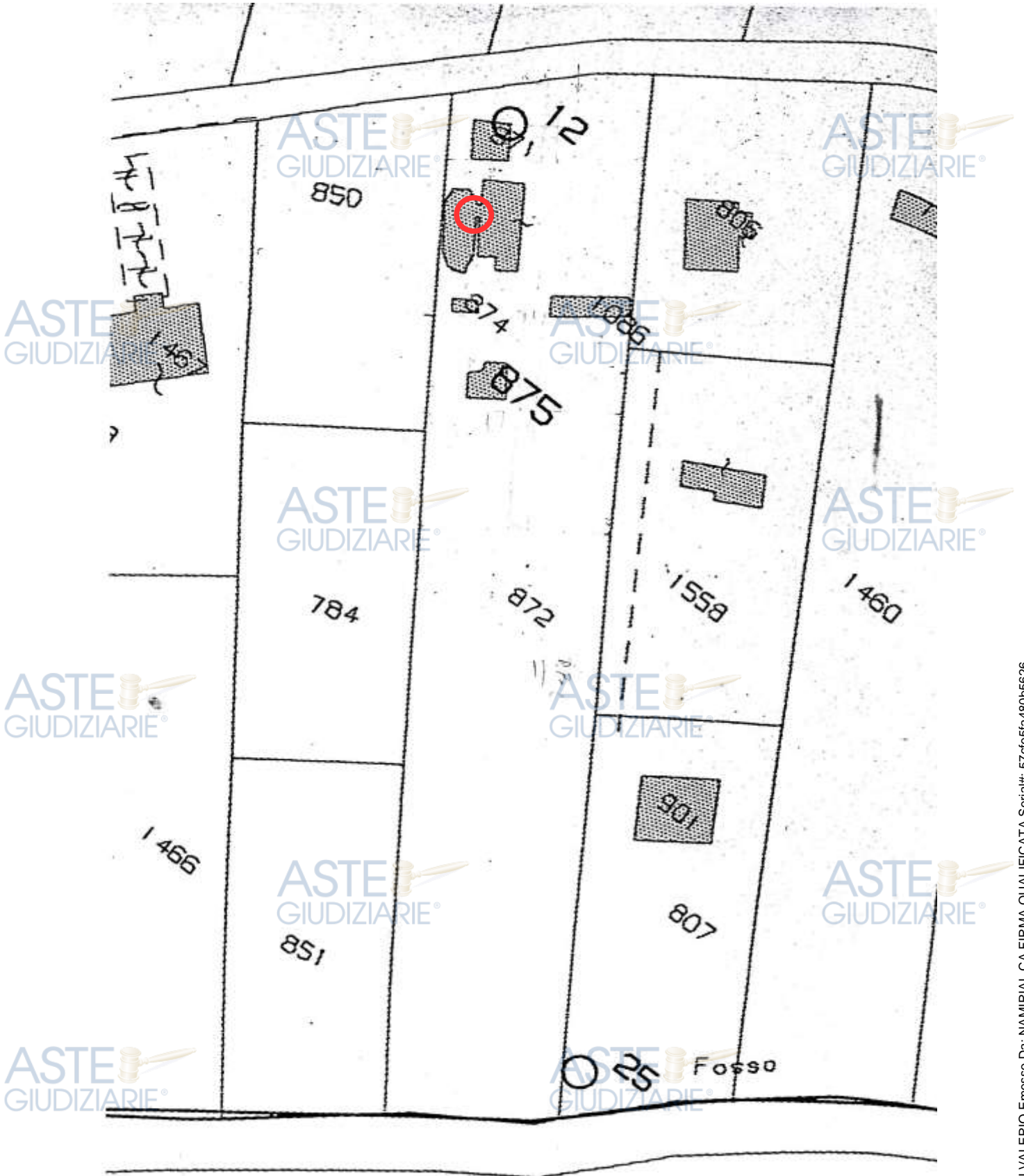






Comune: GUIDONIA MONTECELIO/B
Paglio, 5
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1088.000 x 758.000 metri
17-Apr-2021 13:52:14
Prot. n. T72365/2021





Il sottoscritto a richiesta del G.E. ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizi Catastali, la copia del tipo mappale redatto in corso della procedura, redatto dal Geometra Castrichella C. iscritto all'albo dei Geometri e G.L. di Roma al n. 10576 e lo ha depositato agli atti. Col detto documento, sono stati modificati in corso del presente procedimento esecutivo, senza alcun provvedimento del G.,E gli identificativi catastali ddi alcuni immobili pignorati. Tenuto conto che:

1. il corpo di fabbrica C/1 identificato col n. di mappale **873** viene **fuso al corpo** di fabbrica identificato col numero mappale **872 con corte**;
2. il terreno mappale **785**, viene fuso con la corte già abbinata all'originario mappale **872 con corte**, diventando così tutto il terreno del compendio pignorato, **una unica corte** abbinata al nuovo **mappale 872 sub 501**.
3. la fusione dei due locali, mappale 873 e 872, viene effettuata con l'inserimento di un ulteriore costruzione **abusiva**, realizzata in ampliamento, senza autorizzazione **come** collegamento interposta tra i due locali.
4. il terreno circostante a tutti gli immobili, attualmente individuati in catasto con i mappali 871, 872, 873, 874, 1086 è di fatto una unica intera corte attualmente abbinata al nuovo mappale 872 sub 501.
5. tutte le U.I. del compendio pignorato accedono dall'unico cancello posto sulla Via Palombarese passando sulla attuale corte abbinata al mappale 872 sub 501,

il sottoscritto ha proceduto alla formazione di n. 4 lotti di cui 3 per le 3 abitazioni e uno per tutti i locali di destinazione non abitativa.

Per i primi tre lotti relativi alle tre abitazioni è prevista la costituzione del diritto di servitù di passaggio a carico del fondo servente ovvero del terreno corte abbinato al mappale 872 sub 501 facente parte del lotto 4.

La spesa per la costituzione delle servitù è stata calcolata ed è riportata rispettivamente nelle relazioni di stima redatte individualmente per ogni lotto.

DESCRIZIONE LOTTI

- **LOTTO N. 1 Bene N° 1** - Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**
- **LOTTO N. 2 Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871 sub 1**
- **LOTTO N 3 Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871 sub 2**
- **LOTTO N. 4 :**
 1. **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871 sub 3**
 2. **Bene N° 5** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 1086**



3. **Bene N° 6 -7 -9** Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T, attuale **Mappale 872 sub 501** con l'intero terreno a corte

4. **Bene N° 8** AREA DEL Manufatto **mappale 874** in quanto attualmente risulta demolito, ma ancora censito in catasto.

STIMA

Il sottoscritto ha redatto n. 4 relazioni di stima distinte, una per ciascun lotto. Ogni stima riporta nel dettaglio **tutte** le notizie nel dettaglio relative agli **immobili** che compongono il lotto seguendo la stessa schema "procedure"

Per la redazione delle perizie di stima il sottoscritto ha proceduto per ciascuno n. 9 immobili ad effettuare:

1. le verifiche catastali,
2. le verifiche in conservatoria,
3. il rilievo e le misurazioni,
4. la redazione delle planimetrie quotate e dei disegni,
5. la verifica dell'inesistenza degli usi civici,
6. i confronti, con lo stato attuale degli immobili
7. la stima ed il calcolo delle detrazioni
8. le fotografie
9. la redazione delle perizia stima.

RIEPILOGO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE COMPENDIO PIGNORATO

Terreno con sovrastante 5 corpi di fabbrica:

1. n. 1 casa in legno a due piani,
2. una palazzina in muratura e c.a di 2 piani con un' abitazione per piano e locale cantina al seminterrato,
3. locale al PT c/1 in muratura e copertura a tetto
4. locale al PT c/1 in muratura e copertura a tetto
5. locale al PT in ferro e muratura c/1 al grezzo e copertura a tetto

RIEPILOGO STATO DI OCCUPAZIONE

TUTTI GLI IMMOBILI SONO occupati dall'esecutato

RIEPILOGO PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1978 al 14/09/1984		impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/09/1984 al 04/10/1986		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/09/1984	15	10757
		Dal 04/10/1986 al 17/01/1991		atto pubblico di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Vittorio Torina	04/10/1986			115978	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/1991 al 11/12/1995				atto pubblico di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pietro	17/01/1991	21295	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1992 al 03/01/2001		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		Atto Pubblico di Compravendita			



al 21/06/2021	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	BELLELLI ELVIRA	21/11/2007	55527	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda L'INTERO COMPENDIO :

- 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.
-

RIEPILOGO NORMATIVA URBANISTICA INTERO COMPENDIO

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

RIEPILOGO VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto unica proprietà.

IN MERITO ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED ALTRE INFORMAZIONI

VEDERE SINGOLE PERIZIE DI STIMA ALLEGATE PER LOTTI e per immobili.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno riportare in sunto il prezzo a base d'asta dei singoli lotti e anche dell'intero compendio immobiliare, per l'uso che se ne può fare.

Il prezzo a base d'asta riportato in ciascuna delle 4 Perizie di stima

relative ai 4 lotti formati sono:

- **LOTTO 1 mappale 475euro 67.000,00**
- **LOTTO 2 mappale 471 sub 1euro 61.000,00**
- **LOTTO 3 mappale 471 sub 2euro 71.000,00**
- **LOTTO 4 mappale 471 sub 3, 874, 1086, 872 sub 501 euro 450.000,00**

Il Prezzo a base d'asta dell'intero compendio immobiliare ammonta a

EURO 649.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. Tivoli, li 24/03/2024

allegati:

1. Perizia estimativa LOTTO 1
2. Perizia estimativa LOTTO 2
3. Perizia estimativa LOTTO 3
4. N. 4 Perizie estimative dei beni che compongono il LOTTO 4
5. Fascicolo documentazione catastale (visure storiche, copia tipo mammale, planimetrie)
6. Fascicolo documentazione comunale
7. Fascicolo documentazione conservatoria (accettazione eredità)
8. Fascicolo documentazione fotografica (foto lotto 1, lotto2, lotto 3, lotto 4 (tre immobili e terreno).

L'Esperto ex art. 568

Geom Carini Valerio

