

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

**Revisione refusi** del 08/09/2023 -Relazione di Stima **BENE N 5** redatta dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carini Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 3493/2009 del R.G.E.

promossa da

**UNICREDIT**

Codice fiscale: 00348180101

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

Codice fiscale: 00390840239

PIAZZETTA MONTE 1 37121 VERONA (VE)

AVV ANDREA FIORETTI Lungotevere A.da Brescia 9/10 00196 Roma pec. [Andrea.fioretti@realpec.it](mailto:Andrea.fioretti@realpec.it)

contro

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

Codice fiscale: PRCFNC50L27A241T

Via Zoe Fontana, 3

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

delegato

**Avv.to Rosanna Borrea**

Codice fiscale: BRORNN78C56L182W

Via Lago della Regina,38

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

esperto

**Geom Valerio Carini**

Codice fiscale: CRNVLR53H05L182Y

VICOLO DEL Melangolo, 1

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
.....	6
Descrizione bene n. 5 .....	6
FORMAZIONE LOTTO unico .....	8
Bene n 5 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni .....	11
Patti .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
caratteristiche costruttive .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Stato di occupazione .....	14
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima .....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	15

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

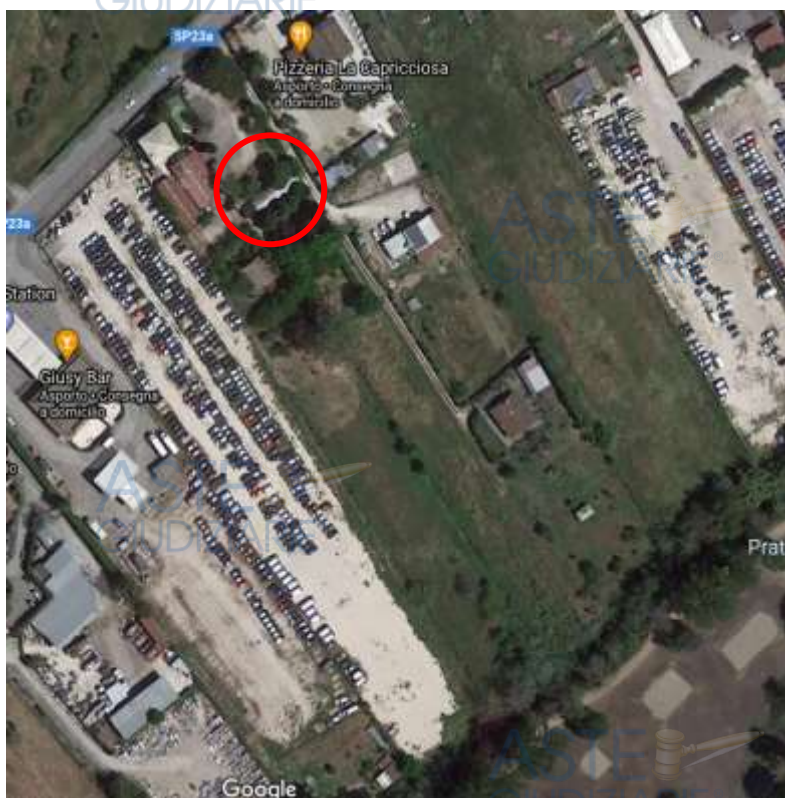
## PREMESSA

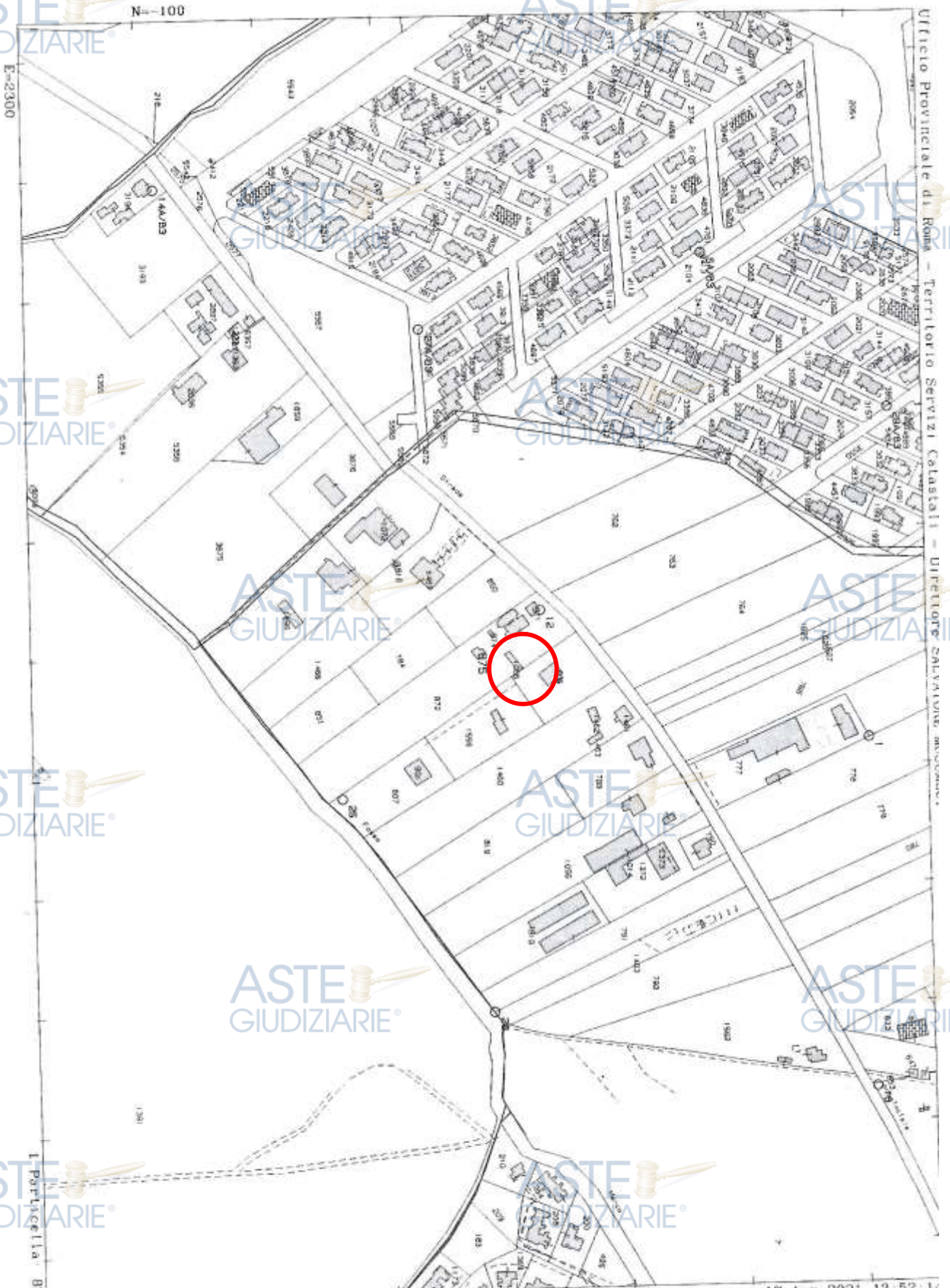
**I beni oggetto di pignoramento** sono costituiti dai seguenti immobili:

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

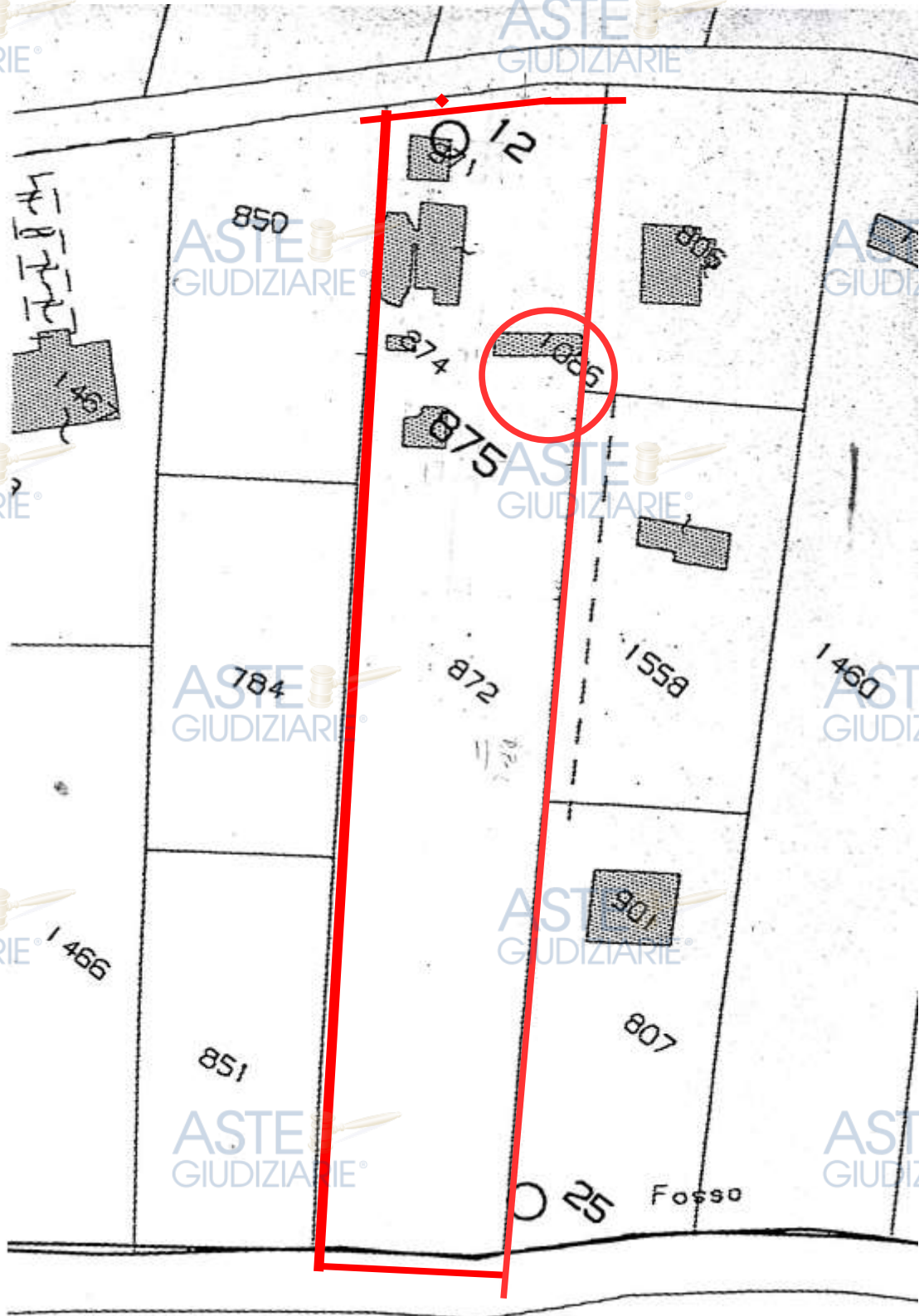
In corso della presente procedura esecutiva, con pratica catastale Pregeo e Docfa datata 27.05.2020, gli originari identificativi catastali descritti nel pignoramento, relativi ai mappali 873, 874 e 785 sono stati variati.

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





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



Compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione

DESCRIZIONE BENE N. 5

Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T come da planimetria rilevata e foto allegate.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

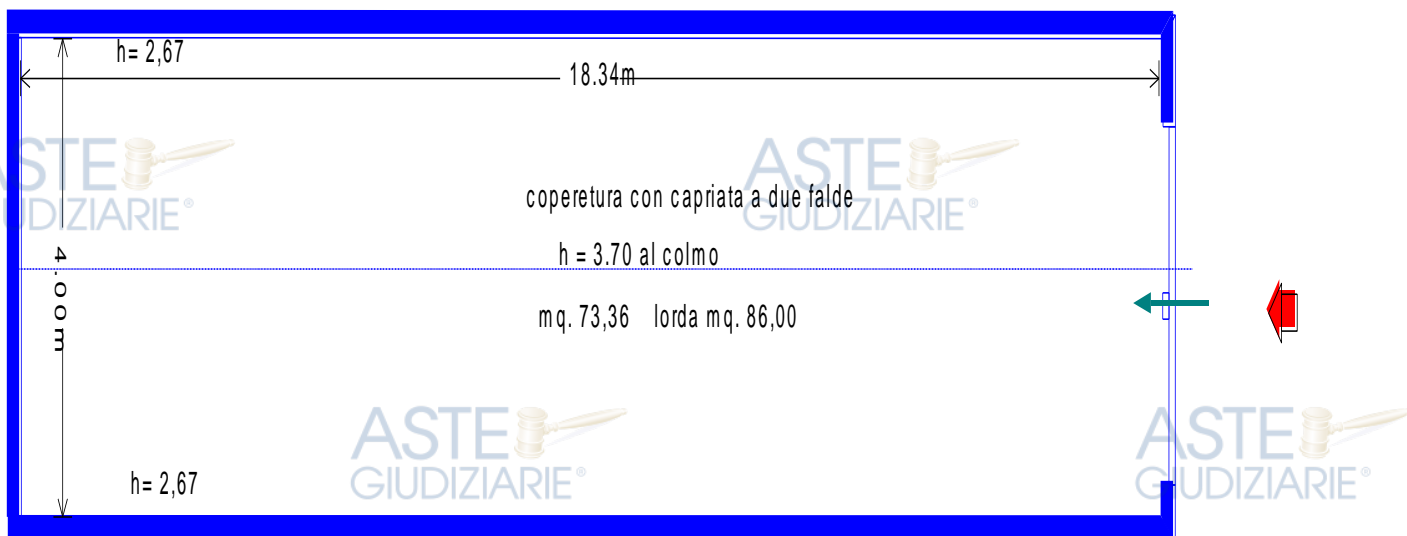


foto ingresso

## FORMAZIONE LOTTO UNICO

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

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

- **Bene N° 1** - Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871 sub 1**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871 sub 2**
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871 sub 3**
- **Bene N° 5** - Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T **Mappale 1086**
- **Bene N° 6 -7 -9** Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T, **Mappale 872 sub 501 con l'intero terreno a corte graffato, (variato in corso della presente procedura a seguito di variazione catastale per fusione dei mappali 872, 873 e 785 che hanno dato origine al mappale 872 sub 501)**



- Bene n 8 Manufatto mappale 874 che attualmente risulta demolito solo in loco e non in catasto. Attualmente c'è solo l'area residua che era occupata dal fabbricato.

## BENE N 5

**Bene N° 5** - Locale C/1 mappale 1086 ad uso magazzino

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa verificata dal precedente esperto.

## TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

## CONFINI

Confina per 3 lati con terreno corte abbinata al fabbricato particella 872 sub 501, stessa proprietà; che fa parte del presente procedimento per un lato col terreno particella 806 altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie vano	Superficie netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano unico	73,36 mq	73,36 mq	1	73,36 mq	2,67-3,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>73,36 mq</b>		<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>73,36 mq</b>		<b>Totale superficie convenzionale:</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,36mq</b>		
Destinazione	Superficie vano	Superficie netta				
Vano unico	73,36 mq	73,36 mq				

la superficie totale netta è mq. 73,3. La superficie lorda dell'intero piano è mq. 80,00

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 14/09/1984		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 128190 Reddito dominicale € 2.884.275,00 Reddito agrario € 1.986.945,00
Dal 29/11/1978 al 23/05/1990		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 128190 Reddito dominicale € 2.884.275,00 Reddito agrario € 1.986.945,00
Dal 15/12/1990 al 23/05/1995		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 87970 Reddito dominicale € 1.979.325,00 Reddito agrario € 1.363.535,00
Dal 23/05/1994 al 03/01/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 11090 Reddito dominicale € 249.525,00 Reddito agrario € 171.895,00
21/03/96		Catasto Urbano Fg. 5, Part. 1086 z.c.1, cat. C/1, cl 1, Superficie mq.80 Rendita catastale € 1594,82
Dal 21/11/2007		Catasto Urbano Fg. 5, Part. 1086 z.c.1, cat. C/1, cl 1, Superficie mq.80 Rendita catastale € 1594,82

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	

mar	5	1086		1	C1	1	80	1594,32	T	
-----	---	------	--	---	----	---	----	---------	---	--

### PRECISAZIONI

Locale al grezzo

### PATTI

nessuno

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato lo stato di manutenzione è **mediocre**. Vedi fotografie allegate

### PARTI COMUNI

nessuna

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù censi, livelli o usi civici che possano ostacolare la vendita.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti infissi tutto come da documentazione fotografica allegata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Bene occupato dal debitore

### 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.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 14/09/1984 al 04/10/1986</b>		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/09/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			14/09/1984	15	10757
<b>Dal 04/10/1986 al 17/01/1991</b>		<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Torina	04/10/1986	115978	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/07/1991 al 11/12/1995</b>		<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Pietro	17/01/1991	21295	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 01/01/1992 al 03/01/2001</b>		<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Elio Borromeo	29/11/1978	32607	

Dal 11/12/1995 al 03/01/2001

Dal 03/01/2001 al 21/11/2007

Dal 17/12/2008 al 21/06/2021

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
catasto urbano			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
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
Atto Pubblico di Compravendita			
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'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato

#### NORMATIVA URBANISTICA

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

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile oggetto di di condono edilizio prot 022334 del 29/09/1986 c. e in sanatoria n. 188 del 01.04.1997.

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

#### **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 idrico.

Gli impianti idrico, elettrico, vanno verificati e certificati a norma il costo si stima in euro 1500,00 cad. per un totale di euro 3000,00

Il costo stimato scaturente dalla concessione edilizia in sanatoria e/o abitabilità ammonta a euro 4.000,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. unica proprietà.

Locale C1 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T con copertura in lamiera, completamente al grezzo come da foto, utilizzato come magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1086, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 66.024,00**

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione del fabbricato per le caratteristiche come risulta realizzato nel suo insieme con tutte le dotazioni e quanto altro nello stato attuale come si trova e applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 21/06/2021 pari a euro 900,00/mq di superficie utile ragguagliata.

Detrazioni per assenza di garanzia pari al 10%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1	73,36 mq	900,00 €/mq	€ 66.024,00	100,00%	€ 66.024,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 66.024,00</b>

Valore di stima: € 66.024,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Ti po
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	6.602,00	€
Certificazione e messa a norma impianti elettrico compreso oneri di fatturazione	1.500,00	€
Certificazione APE	450,00	€

Totale detrazioni 8.552,00

**Prezzo a base d'Asta: € 66.024,00 – 8.552,00 = prezzo a base d'asta € 57.472,00**

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

nessuna

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

Tivoli, li 08/09/2023

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

Geom. Carini Valerio