

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Revisione refusi del 08/09/2023 - Relazione di Stima **BENE N 4** 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

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 Borrea

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
.....	6
Descrizione bene n. 4	7
cRITERI FORMAZIONE LOTTI	8
Bene n 4	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	15
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.

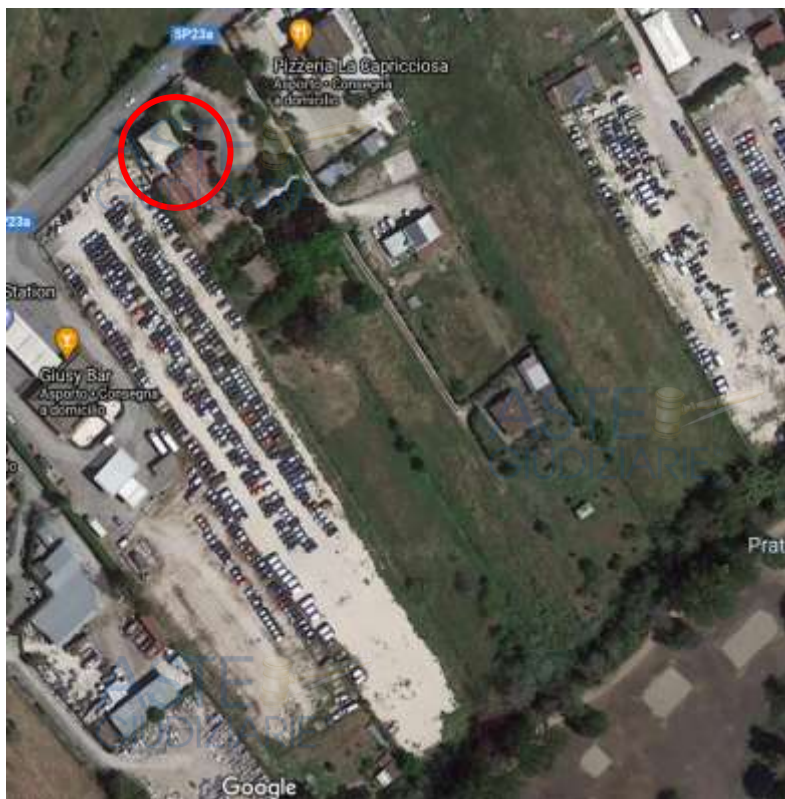
PREMESSA

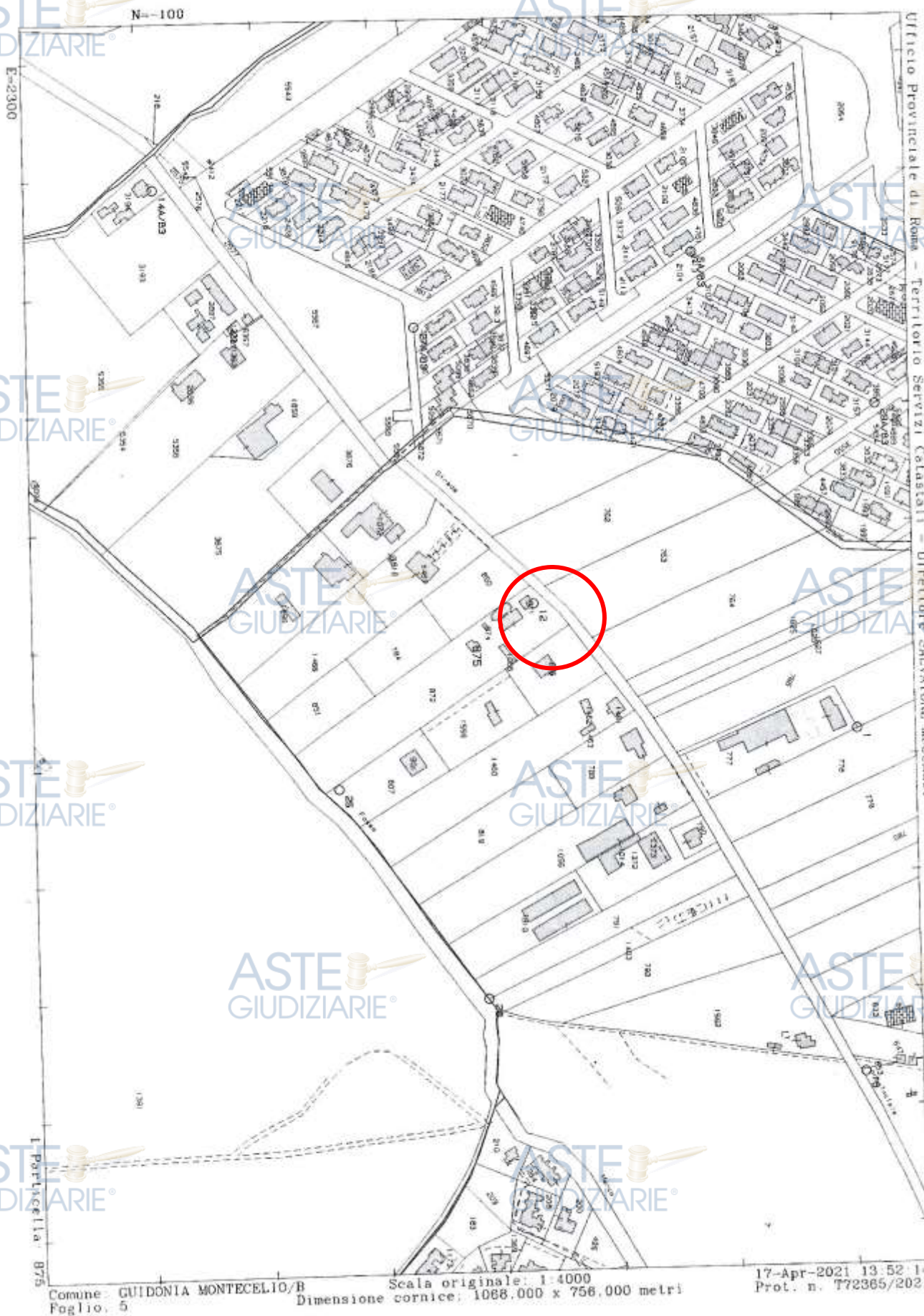
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

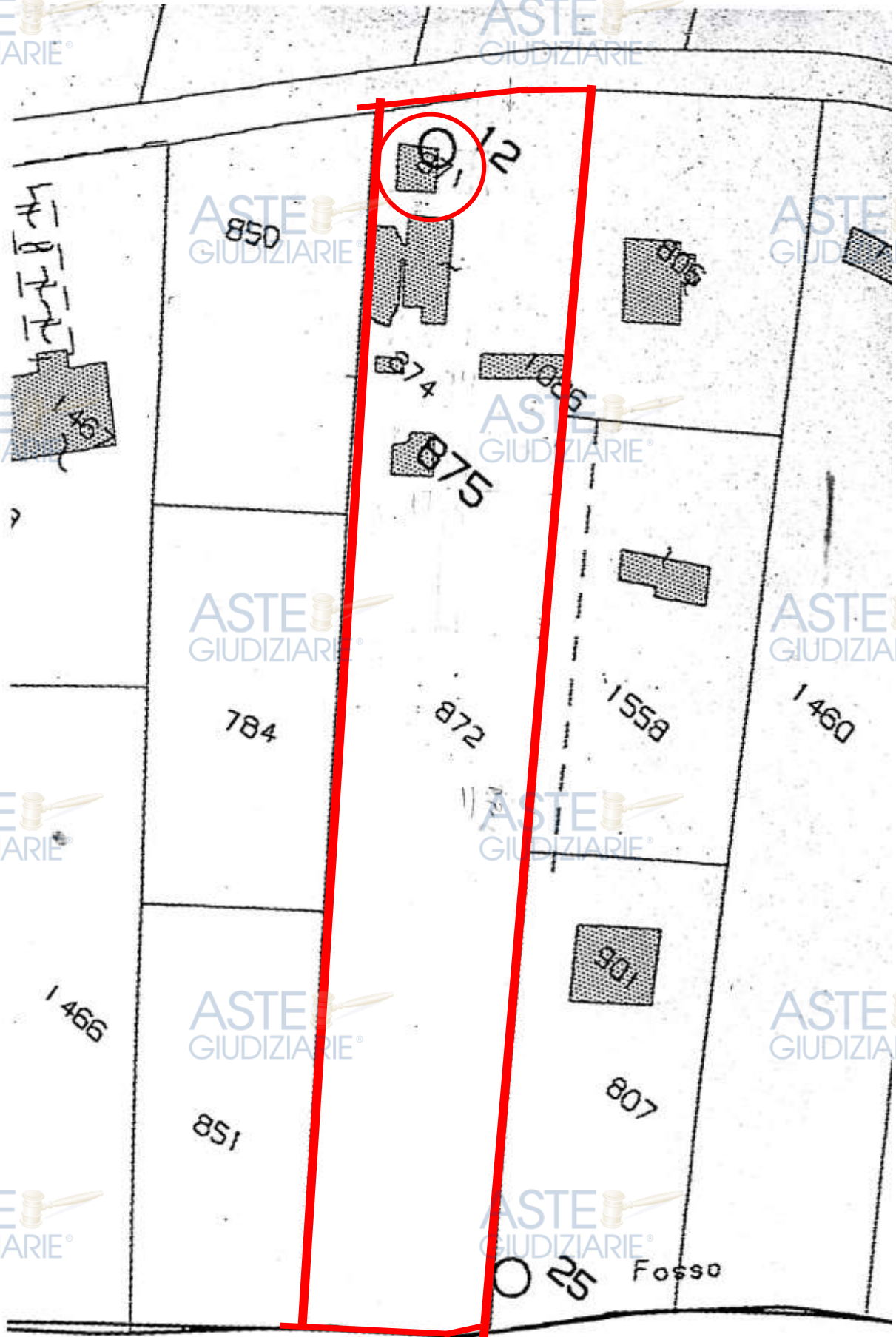
- **Bene N° 1** - Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871 sub 1**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato 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 871sub 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 unito al mappale 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.







Locale di sgombero al piano seminterrato con accesso indipendente, facente parte di una costruzione composta di due piani fuori terra (P.T., Piano 1° ad uso abitazione e un piano seminterrato a cantina o locale di sgombero), composto da tre vani come da planimetria redatta e foto allegate.

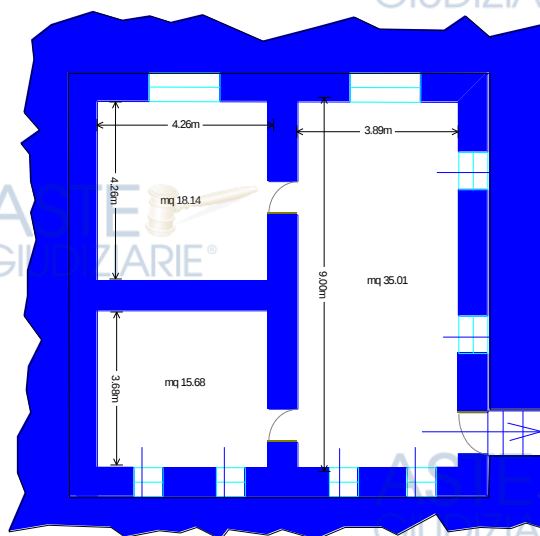
La vendita del bene è soggetta IVA.

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



foto ingresso seminterrato

PIANOS/1 h= 2.08



CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto a richiesta del G.E. 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.,E 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 la corte; inoltre il terreno particella 785, viene abbinato alla corte dell'originario mappale 872, diventando tutto il terreno del compendio tutta una unica corte del mappale 872 sub 501. La fusione dei due corpi di fabbrica, il mappale 873 e 872, viene effettuata con l'inserimento 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, è tutta una intera corte abbinata al mappale 872 sub 501.

Vedere il tipo di frazionamento allegato alla presente, all'uopo richiesto dal CTU 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la regolarizzazione urbanistica e quanto altro come appresso specificato e come risulterà necessario per la regolarizzazione ai fini dell'abitabilità ed agibilità di ciascuna unità immobiliare.

Il lotto unico risulta formato dai seguenti beni ovvero dalle seguenti 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 variato in corso della presente procedure a seguito di variazione catastale unito al mappale 873 e 785 è diventato mappale 872 sub 501 con l'intero terreno a corte
- **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 4

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 con accesso indipendente, compost da tre vani.

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:

- Proprietà 1/1

CONFINI

Confina per 4 lati con terrapieno della corte abbinata al fabbricato particella 872 sub 501, stessa proprietà; anch'essa fa parte del presente procedimento

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie vani	Superficie netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vano	35,01 mq	35,01 mq	1,00	35,01 mq	2,70 m	1
vano	18,14 mq	18,14 mq	1,00	18,14 mq	2,70 m	1
vano	15,68 mq	15,68 mq	1,00	15,68 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	68,83 mq	68,83x 60%=mq 41,30
---------------------------------------	----------	---------------------

la superficie totale netta è mq. 68,83 al 60% = 41,30 . La superficie lorda dell'intero piano è mq.104,00

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
Dal 03/01/2001 al 01/01/1992		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 875 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,48
Dal 17/12/2008 al 17/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 875 Categoria C2 Cl.1, mq.100 Rendita € Piano s/1
Dal 17/12/2008 al 12/12/2009		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 875 Categoria F1 Superficie catastale 60 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
mar	5	871	3		C2	1	68	99 mq	€ 330,12	s1	

PRECISAZIONI

Il locale è a quota più bassa della Via Palombarese. E' soggetto a recepire le acque meteoriche che la cunetta stradale non riesce a smaltire durante i forti temporali.

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.
		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.
Dal 11/12/1995 al 03/01/2001	catasto urbano			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.
Dal 17/12/2008 al 21/06/2021	Atto Pubblico di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	BELLELLI ELVIRA	21/11/2007	55527	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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

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

Stima dei costi per la concessione in sanatoria fabbricato euro 12.000,00 quota spettante 4.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non serve 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 1.500,00 cad. per un totale di euro 3.000,00

Il costo stimato per il completamento della sanatoria edilizia e abitabilità ammonta a euro 4.000,00

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali unica proprietà.

STIMA

Bene N° 4 – locale cantina composta da tre vani ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S/1 facente parte di una costruzione composta di due piani fuori terra (P.T e Piano 1 ad uso abitazione e il piano seminterrato a cantina o locale di sgombero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 871, Sub. 3, Categoria C 2, cl 1

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

Valore di stima del bene: € 45.427,80

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 1000,00/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	41,298 mq	1000,00 €/mq	€ 45.427,80	100,00%	€ 45.427,80
Valore di stima:					€ 45.427,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	4.542,78	€
Certificazione e messa a norma impianti elettrico idrico termico compreso oneri di fatturazione	3.000,00	€
Quota parte su 12.000,00 spese completamento condono edilizio 0220331 del 1986	4.000,00	€

Totale detrazioni 11.542,78

Prezzo a base d'Asta: € 45.427,80 – deprezzamenti € 11.542,78 = € 33.885,02

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

