

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II

Revisione refusi del 8-9-2023 - Relazione di Stima **BENE N 8** 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. 8	7
CRITERI FORMAZIONE LOTTI	7
Bene n 8	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
caratteristiche costruttive	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Stato di occupazione	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima	13
Riserve e particolarità da segnalare	14

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:

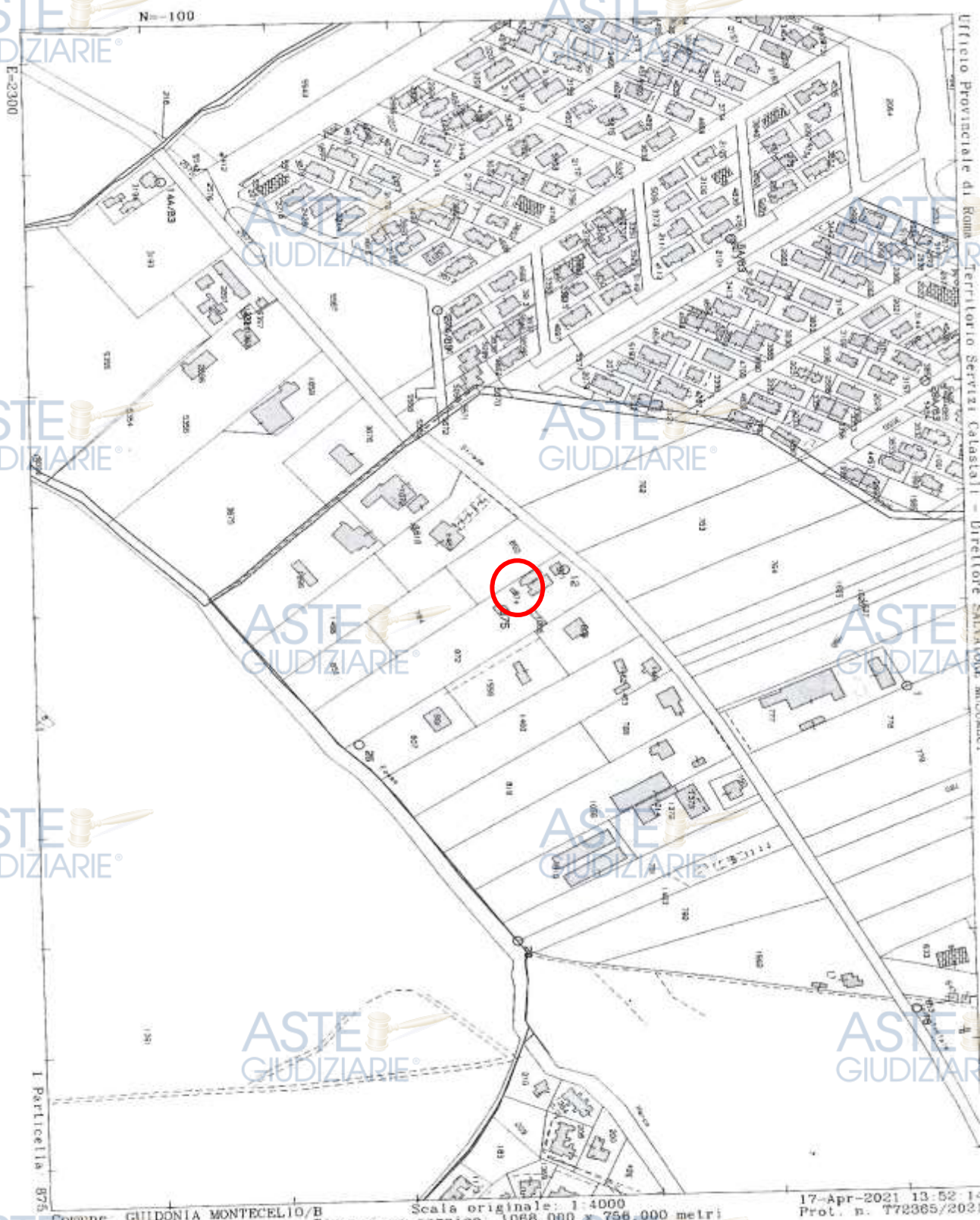
- **Bene N° 1** - Casa in legno tipo Baita ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano 1-2 **Mappale 875**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T **Mappale 871**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871**
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871**
- **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 873 e 785 è diventato tutta corte del mappale 872 sub 501;

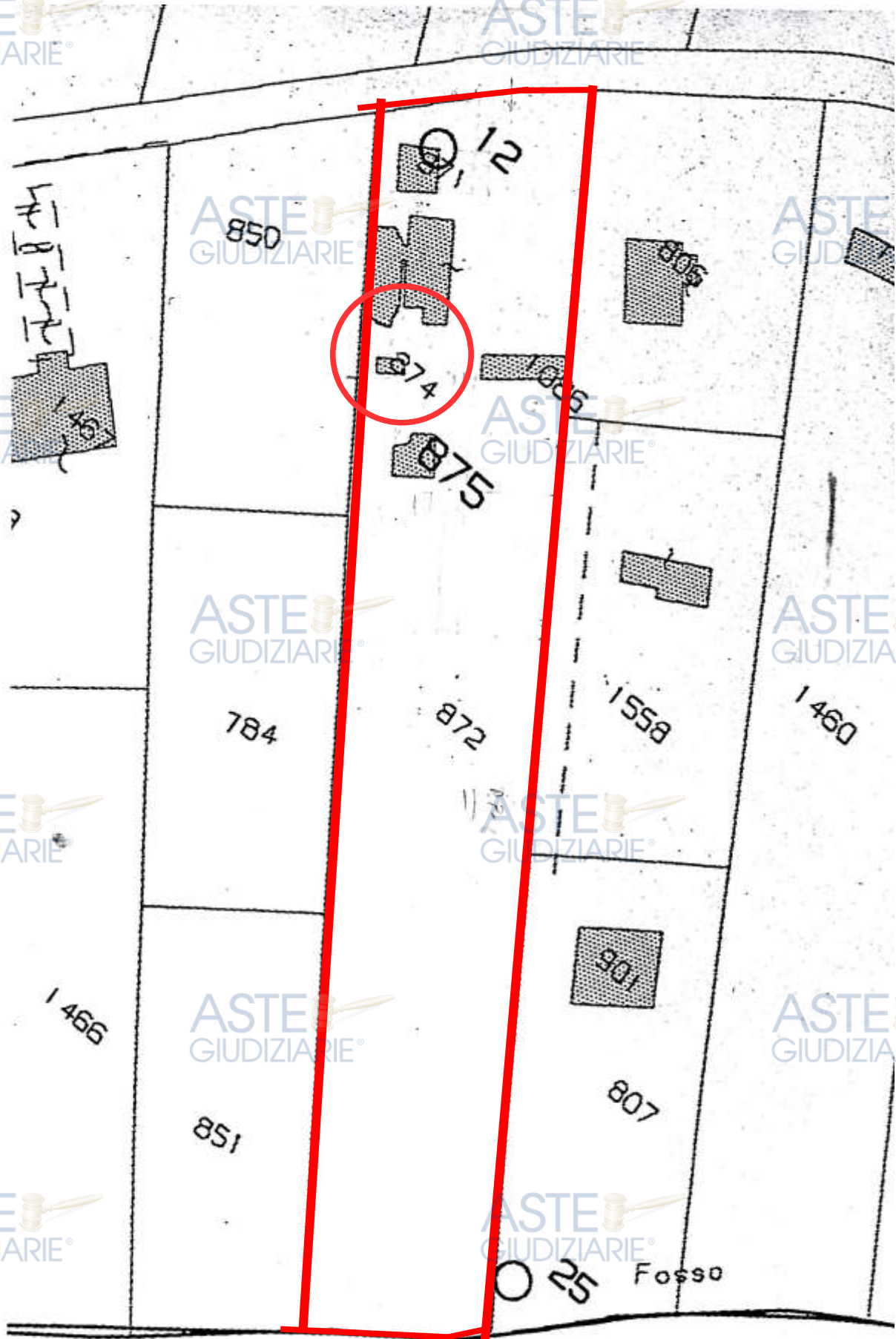
In corso della presente procedura esecutiva, con pratica catastale Pregeo e Docfa datata 27.05.2020, gli originari identificativi catastali descritti nel pignoramento, relativi ai mappali 873, 874 e 785 sono stati variati.

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.

Ortofoto







Area residua della demolizione del fabbricato condonato mappale 874 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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 2, piano 1 **Mappale 871**
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano S1 **Mappale 871**
- **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 8

Area di mq. 50,00 residua dalla demolizione del fabbricato sanato mappale 874 in Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T - Locale C/1 mappale 874

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 i 4 lati con il terreno graffato al mappale 872 sub 501

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno ex 874	50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

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 13/08/02 al 2023		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 874 Categoria A/4 Cl.2, vani 2,5 Rendita € 154,94 Piano T

--	--

I titolari catastali non 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	graff
mar	5	874		1	A/4	2	2,5		154,94	T	

PRECISAZIONI

Non risulta aggiornata la ditta in catasto e non risulta la demolizione in catasto

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato lo stato di manutenzione è normale. 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 copertura a tetto, 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°
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
Dal 14/09/1984 al 04/10/1986		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
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/10/1986 al 17/01/1991		Vittorio Torina	04/10/1986	115978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pietro	17/01/1991	21295	
Dal 17/07/1991 al 11/12/1995		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°
		catasto urbano			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/12/1995 al 03/01/2001		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
		Atto Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/12/2008 al 21/06/2021					

	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 022333 del 29/09/1986 completato è stato demolito.

Non Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il catasto. Il fabbricato sanato è stato demolito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
non servono

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali unica proprietà.

Area residua della demolizione del fabbricato sanato mappale 874 ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 874 Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Il metodo di stima è basato sul costo di costruzione dell'area fabbricabile nello stato attuale come si trova applicando il più probabile prezzo di mercato riferito al 23/05/2023 pari a euro 300,00/mq di superficie utile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno area residua edificabile ex fabbricato demolito 874	mq.50	300,00	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 15.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Ti po
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	1500,00	€
Spese regolarizzazione catastale	450,00	€
Totale detrazioni		1.950,00

Valore di stima: € 15.000,00 – 1.950,00,00 = **Prezzo a base d'asta € 13.050,00.**

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 Valerio Carini



Geom. Carini Valerio

