

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---



SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

### R.G.E.I. 368/2022

---

PARTE CREDITRICE: **SPV Project 1804 SRL**

PARTE DEBITRICE:



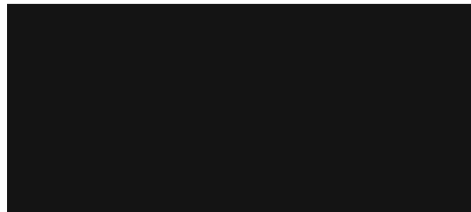
PARTE CREDITRICE:

SPV Project 1804 SRL

c/o Avv. Benedetto Gargani

[benedetto.gargani@pec.studiolegalegargani.it](mailto:benedetto.gargani@pec.studiolegalegargani.it)

PARTE DEBITRICE:



CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Francesca Roccardoro

[francescaroccardoro@ordineavvocatiroma.org](mailto:francescaroccardoro@ordineavvocatiroma.org)



## SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>R.G.E.I. 368/2022</b> .....	1
Incarico .....	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Lotto unico .....	5
Confini.....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Livello qualitativo e Stato conservativo .....	7
Consistenza .....	8
Dati Catastali .....	10
Censo, livello, usi civici.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stato di occupazione .....	15
Provenienze ultraventennali dei beni.....	15
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	17
Regolarità edilizia.....	19
Stima.....	21
<b>Lotto UNICO</b> .....	22
Particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

Con provvedimento del 06/02/2023 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email [ing.ceci@gmail.com](mailto:ing.ceci@gmail.com), PEC [ing.ceci@pec.it](mailto:ing.ceci@pec.it), Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; nei termini previsti accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

## PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Colle Verde, in Via Monte Gran Paradiso 59/B. Trattasi di n. 1 civile abitazione della tipologia 'a schiera' disposta su tre livelli e contraddistinta con il n. 14 oltre a n-1 box auto al piano seminterrato, contraddistinto con il n. 14.

Immobili identificati in catasto come segue:

**Bene immobile n.1** -Civile abitazione - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - Sub 14 graffiata con Particella 114 sub 115 e sub 122, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq, Rendita 592,63€

**Bene immobile n.2** - Box auto - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - sub 30 graffiata con Particella 114 - Sub 123, cat. C/6, classe 8, consistenza 25 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita 113,62€

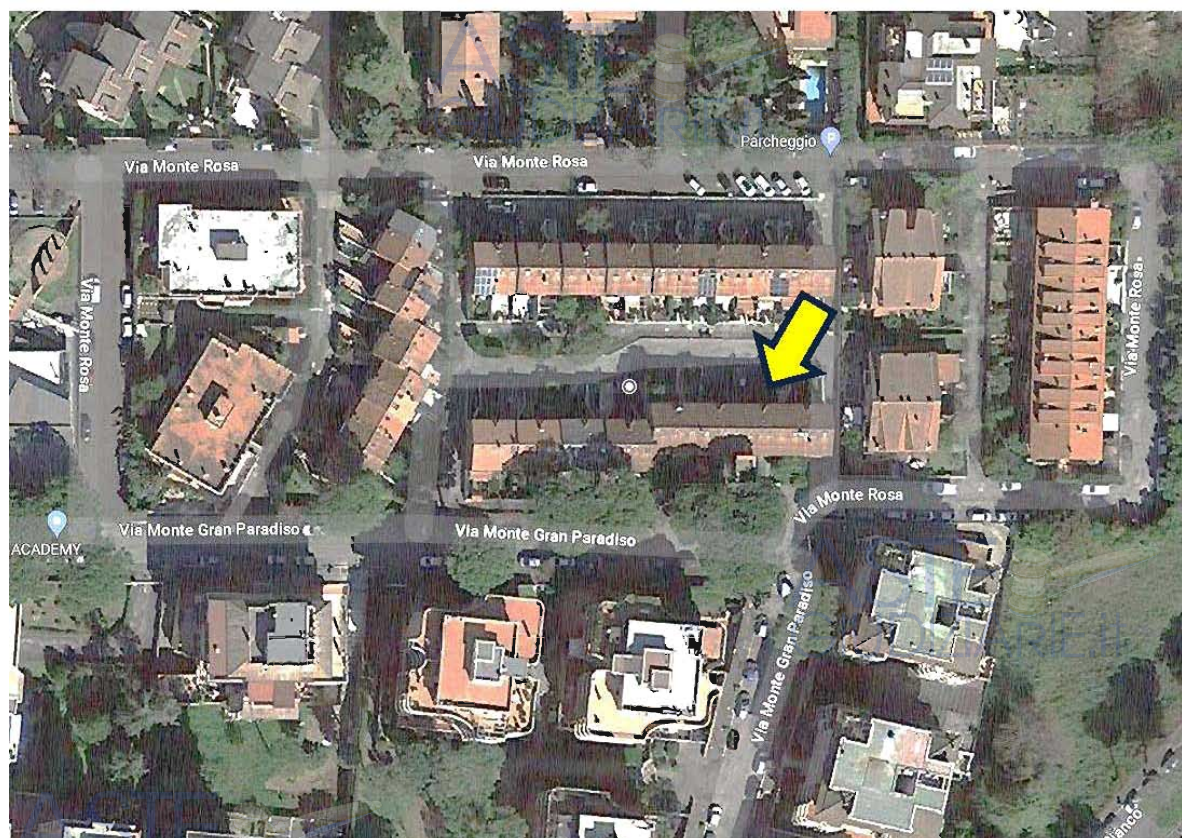
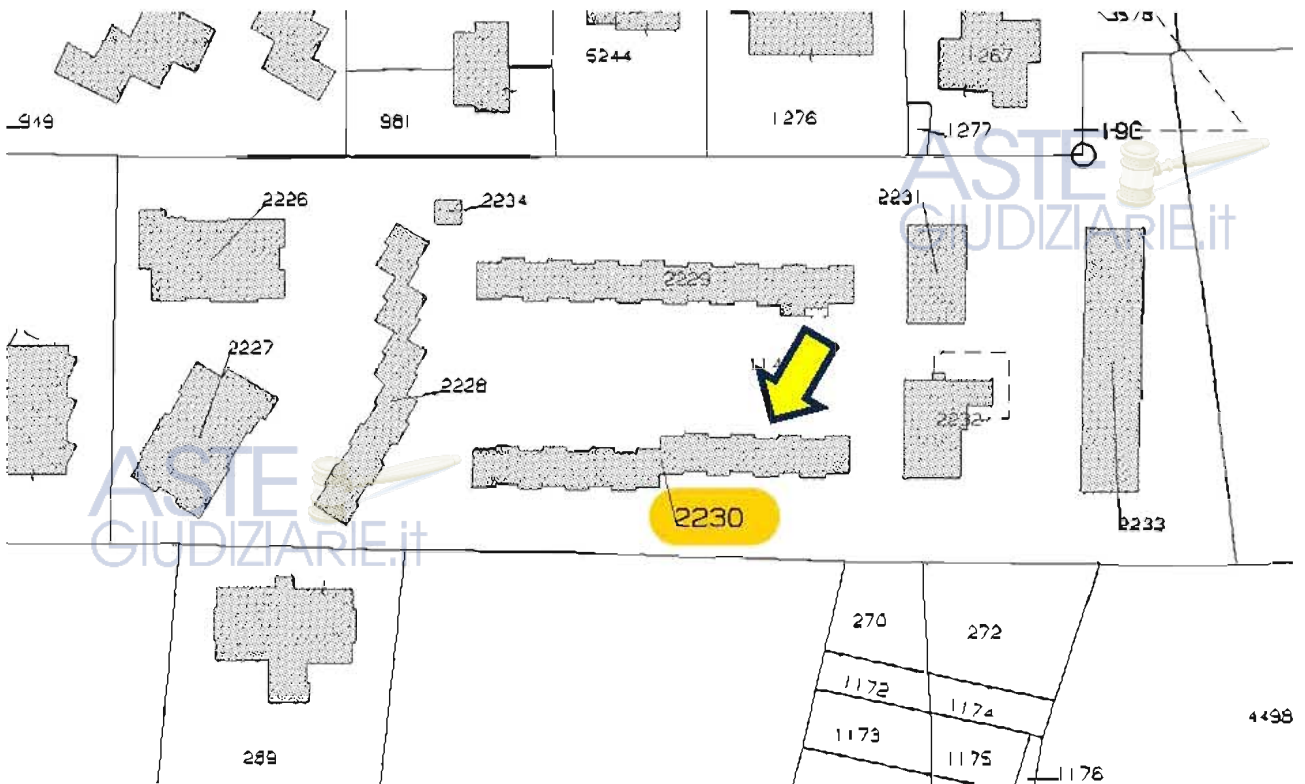


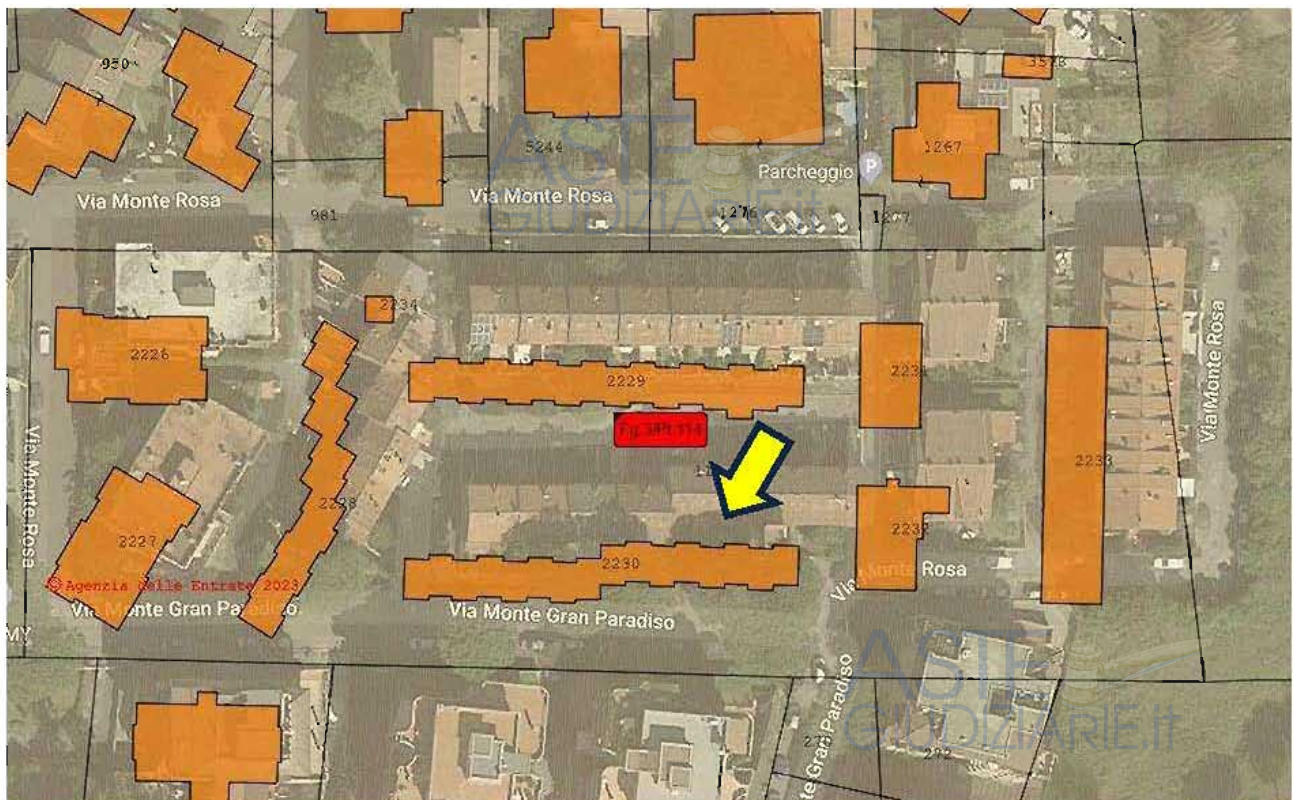
Foto satellitare

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





**Estratto di mappa catastale**



**Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare**



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:

[REDACTED]

Quota 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Quota 1/1 di piena proprietà.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno Lotto unico così composto:

## LOTTO UNICO

**BENE IMMOBILE N° 1** - Civile abitazione - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - Sub 14 (abitazione) graffata con Particella 114 sub 115 e sub 122 (corti/giardino), cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq, Rendita 592,63€

**BENE IMMOBILE N° 2**- Box auto - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - sub 30 (box auto) graffata con Particella 114 - Sub 123 (rampa), cat. C/6, classe 8, consistenza 25 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita 113,62€

## CONFINI

**BENE IMMOBILE N° 1** -L'abitazione del tipo a schiera contraddistinta con il n. 14 e identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - Sub 14 graffata con Particella 114 sub 115 e sub 122, confina con abitazione della stessa schiera contraddistinta con il n. 13 identificata alla Particella 2230 - Sub 13 graffata con Particella 114 sub 114 e sub 125 (corti/giardino) e con abitazione della stessa schiera contraddistinta con il n. 15 identificata alla Particella 2230 - Sub 15 graffata con Particella 114 sub 116 e 121 (corti/giardino) del Foglio 3.

**BENE IMMOBILE N° 2**- Il Box auto al piano seminterrato, contraddistinto con il n. 14 identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - sub 30 graffata con Particella 114 - Sub 123 (rampa) confina con Box auto della stessa schiera contraddistinto con n.13 identificato alla Particella 2230 sub 29 graffato con Particella 114 - Sub 124 (rampa) e Box auto contraddistinto con n.15 identificato alla Particella 2230 sub 31 graffato con Particella 114 - Sub 120 (rampa) del Foglio 3.



## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto della presente relazione tecnica sono siti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Colle Verde, in Via Monte Gran Paradiso 59/B; trattasi di n.1 civile abitazione della tipologia 'a schiera' disposta su tre livelli contraddistinta con il n. 14 e sottostante box auto al piano seminterrato, contraddistinto con il n. 14; il tutto è inserito in un complesso di maggior consistenza caratterizzato da edifici simili.

Contesto a media densità edilizia in prossimità della viabilità principale costituita dalla Via Nomentana bis e dell'uscita 13 del GRA, con buona disponibilità di verde, servizi ed infrastrutture di prima necessità nelle vicinanze, o raggiungibili a pochi minuti di automezzi verso gli altri centri urbani di Guidonia.



Il corpo di fabbrica a schiera *'fabbricato numero 5 denominato Tiglio'*, in cui sono inseriti l'abitazione ed il box auto in oggetto, si sviluppa su 3 livelli fuori terra destinati ad abitazione ed uno seminterrato a box auto con piccole aree a giardino/cortile disposte su entrambe i fronti. Sono presenti inoltre zone comuni, circostanti i fabbricati del complesso, adibite a viabilità locale, zone di manovra e sosta per lo più asfaltate.



Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponatura muraria rifinita a cortina laterizia, copertura a tetto rivestito in tegole.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile da entrambe i fronti liberi attraverso piccole zone a giardino. Al piano terra vi è la zona giorno composta da soggiorno con cucina; al piano primo raggiungibile da scala interna a chiocciola vi è la zona notte con piccolo disimpegno, n. 2 camere da letto, di cui una matrimoniale con balcone, e l'altra singola, oltre ad un bagno. Al piano sottotetto vi è un locale accessorio a soffitta con un ulteriore locale a lavanderia, sul retro del fabbricato vi è una piccola zona a giardino. Sono spazi dalle dimensioni contenute collegate da una scala a chiocciola di dimensioni contenute; tutti gli ambienti sono bene aeroilluminati da finestre con accesso diretto alle zone a giardino o al balcone, il piano sottotetto ha dei lucernari disposti sulla copertura.

Altezza interpiano del piano terra è di 2,68 ml (poco al di sotto di quella richiesta per legge di 2,70 ml) e di 2,70 ml al piano primo; la soffitta sottotetto ha altezza variabile da 1,35 ml minima a 2,18 ml massima.

Le rifiniture, tipiche anni '80. Appaio risalire all'epoca della edificazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate o rifinite con rivestimenti a piastrelle ceramiche così come la pavimentazione, le finestre sono in legno con vetro singolo sono oscurate da tapparelle in pvc e protette da grate di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato, le recinzioni e delimitazioni di proprietà sono in muratura e soprastante inferriata.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui completi, termoautonomo con riscaldamento e acqua sanitaria da generatore a gas, termosifoni in alluminio. Alimentazione elettrica e gas, adduzione idrica e smaltimento reflui da reti comunali.

Proprio al di sotto dell'abitazione nel piano seminterrato è disposto il box auto di circa 27 mq lordi e l'altezza è pari 2,40 ml. Esso è accessibile da rampa dedicata, piuttosto ripida; ha una semplice pavimentazione in graniglia, chiusura basculante in alluminio, illuminazione interna, pareti laterali intonacate, vi arriva la rete idrica.

Non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

[ALLEGATO - Fotografico]

## LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

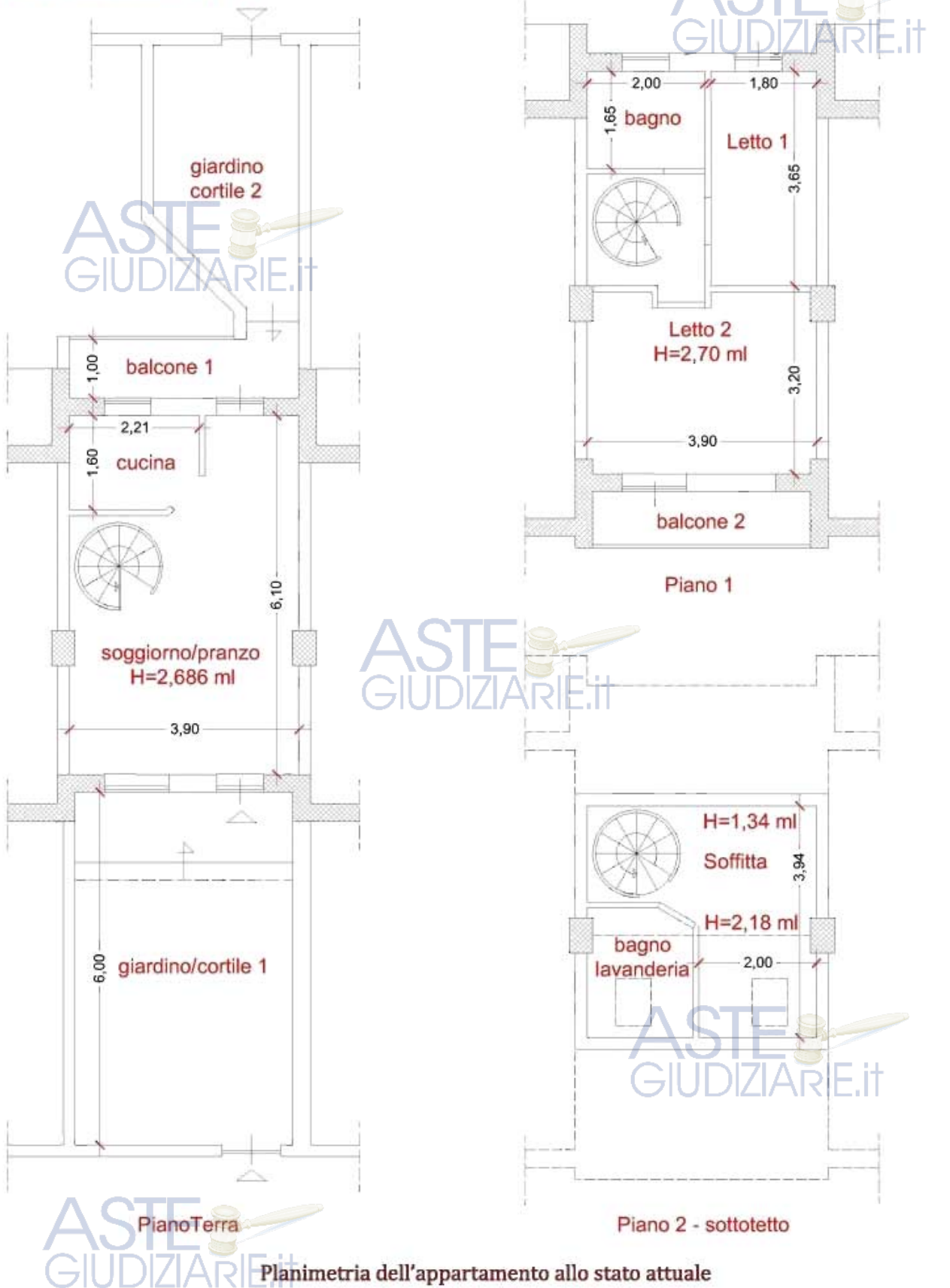
Qualità edilizia. Le rifiniture sono datate apparrebbero riferirsi all'epoca della edificazione, tipiche anni '80.

Stato conservativo da medio a scarso, si segnala umidità in tutti gli ambienti del piano primo e nel piano sottotetto in prossimità della copertura.



# CONSISTENZA

## BENE IMMOBILE N° 1 - L'abitazione







15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

R.g. E.I. 368/2022- Abitazione al Foglio 3 - Particella 2230 sub 14-Particella 114 Sub 122-115						
Box auto al Foglio 3 - Particella 2230 sub 30-Particella 114 Sub 123						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno	20	23	1	23	2,686 ml	T
Cucina	3,4	4,5	1	4,5	2,686 ml	T
Balcone 1	3,76	4,3	0,3	1,29		T
Giardino/cortile 1	22,1	22,5	0,3	6,75		T
Giardino/cortile 2	10,3	12	0,1	1,2		T
Letto 1	6,57	8	1	8	2,70 ml	1
Letto 2	11,6	13,8	1	13,8	2,70 ml	1
Bagno 1	3,3	4,3	1	4,3	2,70 ml	1
Disimpegno	2,3	3,3	1	3,3	2,80 ml	1
Balcone 2	3,38	3,8	0,3	1,14		1
Soffitta	8,8	10	0,5	5	1,34 ml-2,18 ml	2
Lavanderia/locale idrico	3,7	4,5	0,5	2,25	1,34 ml-2,18 ml	2
Box auto	23,8	27	0,5	13,5	2,40 ml	Si
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,03</b>		<b>88</b>

Superficie lorda vendibile 88 mq (arrotondata)

## DATI CATASTALI

**BENE IMMOBILE N° 1** - Civile abitazione in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E 263) Provincia di ROMA

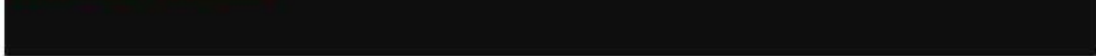
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano

				<b>Cons.</b>				<b>catastale</b>		
MAR	3	2230 114	14 122 115	1	A/2	3	4,5 vani	69 mq	592,63€	T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

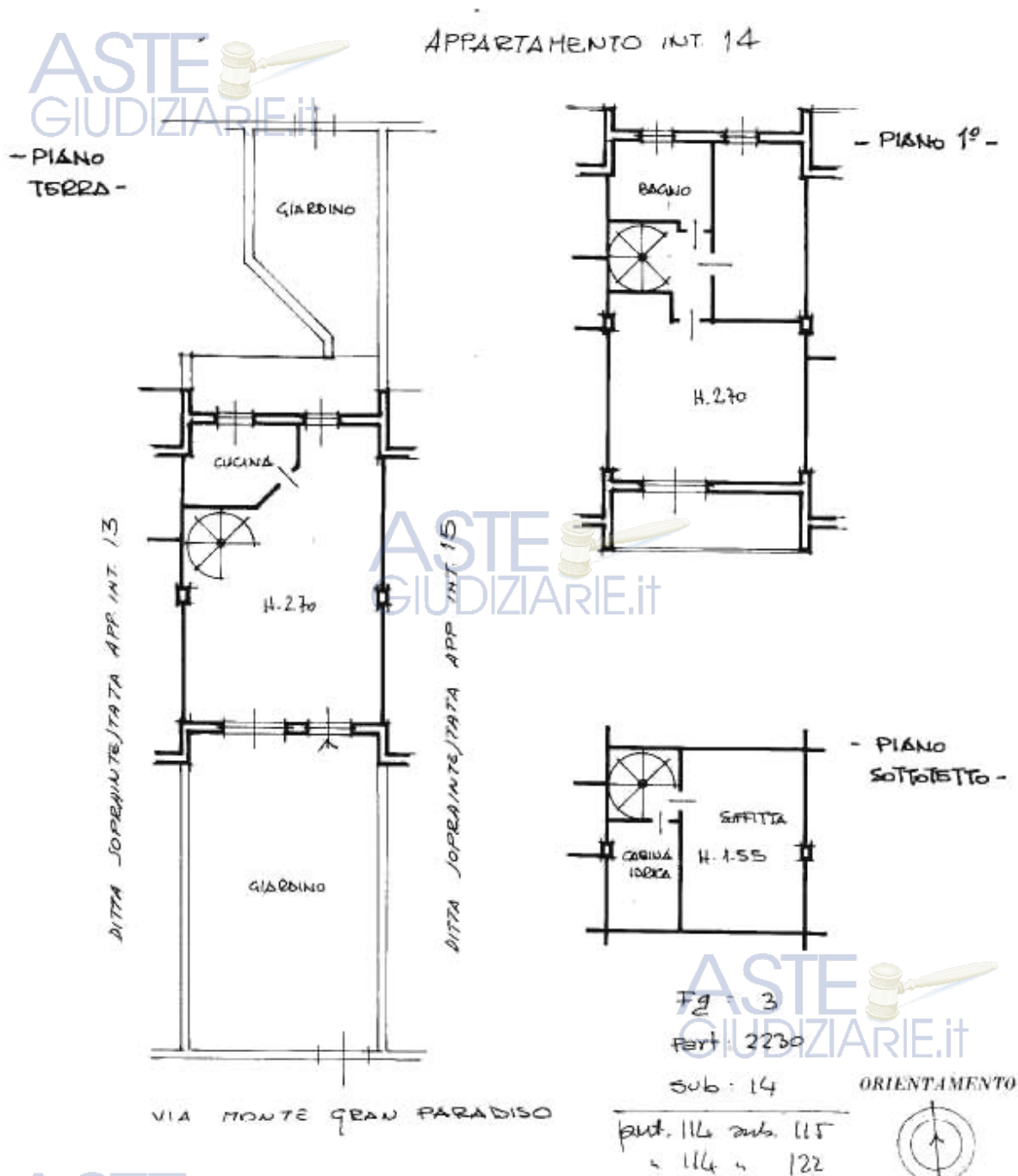
**Indirizzo catastale:** Via Nomentana n.Km 16, interno 14, piano T;

**Intestatari catastali:**



Proprietà 1/1

**Planimetria catastale di u.Lu.:**



**Corrispondenza catastale**

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

Il corretto indirizzo è via Monte Gran Paradiso 59/B - interno 14, piano T-1-2, anziché Via Nomentana n.Km 16.

La planimetria di u.iu è sostanzialmente conforme ai piani terra e primo, a meno di minimali differenze di posizioni dei tramezzi interni, mentre nel piano sottotetto al posto della cabina idrica è stato realizzato un bagno anche con funzione di lavanderia e sono inoltre presenti lucernari effettivamente realizzati in copertura.

**BENE IMMOBILE N° 2-** Box auto in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E 263) Provincia di ROMA

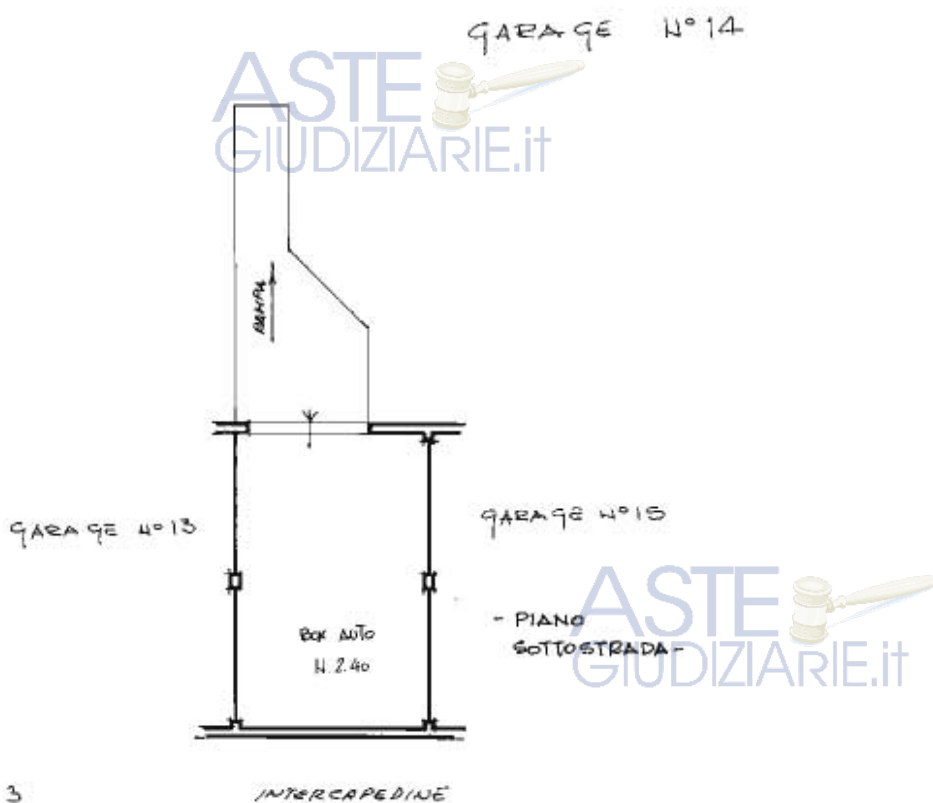
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
MAR	3	2230 114	30 123	1	C/6	8	25 mq	27 mq	113,62€	S1

**Indirizzo catastale:** Via Nomentana n.Km 16, interno 14; via Monte Rosa n. snc interno 14 piano S1;

**Intestatari catastali:**

Proprietà 1/1

**Planimetria catastale di u.i.u.:**



Fg: 3

**Corrispondenza catastale**

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento. Il

corretto indirizzo è via Monte Gran Paradiso 59/B - Interno 14 piano S1 La planimetria di utu è sostanzialmente conforme.

### **Storia catastale**

La Particella 114 del foglio 3 è allo stato attuale censita in catasto terreni in qualità 'Ente urbano' di 9130 mq ottenuta con tipo mappale del 14/03/2019 n. 115113 e comprende le sole aree libere da costruzioni adibite ad aree comuni o per viabilità e sosta; al di sopra di detta particella 114 sono presenti n. 9 fabbricati, individuati con Particelle 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233 e 2234.

Precedentemente la particella 114 di 9139 mq veniva variata con tipo mappale del 03/12/2013 pratica RM0470576 n.1196.1/2013; con la stessa pratica venivano variate anche le particelle 5482 e 5483.

La particella 114 veniva definita in catasto urbano con tipo mappale 25061/1985 del 10/05/1985 pratica n. RM0594178 ma in atti solo dal 31/07/2013(n.161.1/2013); la stessa particella 114 veniva frazionata e dalla stessa venivano generate le particelle dalla 2226 alla 2234 con frazionamento del 10/05/1985 (901005.1/1985) ma in atti solo dal 21/07/2005 pratica RM0552147 passando dai 11791 mq ai 9167 mq.

[ALLEGATO - Catastali]

Per completezza si specifica che dagli Atti di provenienza emerge che la [REDACTED] aveva acquisito un appezzamento di terreno censito in Catasto terreni al Foglio 3 particelle 1526 (ex 116/b), 114, e 1609 (ex 113/b) e che su tale area ha realizzato un complesso di 8 edifici identificati in catasto con le Particelle 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233 con la corte censita alla Particella 114 e con la cabina elettrica censita con la Particella 2234. Come di sotto in stralcio.

- che la [REDACTED] a re-  
sponsabilità limitata" ha acquistato tra maggior consistenza  
un'area di terreno sito in Comune di Guidonia Montecelio  
località Colle Verde Km. 15 della Via Nomentana ed attualmente  
compreso tra Via Monte Rosa e Via Gran Paradiso censito in C.T.  
nel foglio 3, con le particelle: 1526 (ex 116/b); 114, e 1.609  
(ex 113/b).  
A confine con proprietà Comune di Roma, Via Gran Paradiso, Via

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Monte Rosa, salvo altri, e che su tale area ha realizzato un complesso di 8 (otto) edifici, attualmente censito in Catasto Edilizio alla partita 7365 con le particelle 2226 - 2227 - 2228 - 2229 - 2230 - 2231 - 2232 e 2233 con la corte censita con la particella 114 e con la cabina elettrica censita con la particella 2234.

### **CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

In data 03/03/2023 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 23772 del 06/03/2023. Ad oggi non si ha alcun riscontro da parte degli uffici comunali.

[ALLEGATO - Istanza attestazione Usi Civici, censi, livelli]

In ogni caso, si rappresenta che con Deliberazione CC n\_33\_2017, che si allega alla presente, il Comune di Guidonia Montecelio fra l'altro evidenzia quanto sotto in stralcio:

2. DI DARE ATTO che per l'intero territorio comunale di Guidonia Montecelio la Regione Lazio, con Decreto del Presidente n. T00013 del 22-01-2015, trasmesso con nota regionale n. 50372 GR/04/19 del 30.01.2015 acclarata al protocollo comunale al n. 9969 del 05.02.2015, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico, affermando che il Comune potrà attestare l'inesistenza dei diritti civici nel rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica nonché nell'ambito dei procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione territoriale, qualora richiesti;

Da tale ultimo atto emerge l'insussistenza di usi civici sugli immobili oggetto della presente.

[ALLEGATO - Deliberazione CC n\_33\_2017 - Comune di Guidonia Montecelio]

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Gli immobili sono inseriti in condominio pertanto vi sono vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A tal proposito si evidenzia Atto a rogito Notaio Gaddi del 10/06/1985 rep. N. 16328 trascritto alla Conservatoria di Roma 2 il 11/06/1985 al numero 14347/10975 con il quale venivano depositate le Tabelle e ripartizioni millesimali. Come di seguito in stralcio riportati negli Atti di provenienza.

Le porzioni venivano assegnate ed accettate nello stato in cui si trovavano che la parte assegnataria dichiarava di ben conoscere e di accettare, con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti spazi ed enti condominiali, accettando l'assegnatario la tabella e ripartizione millesimale depositata come allegata all'atto Notaio Gaddi del 10 giugno 1985 rep. n. 16.328 trascritto a Roma 2° il 11.6.1985 al n. 14347/10975

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo gli immobili sono stati trovati occupati dai familiari dell'esecutato ivi residenti.

L'esecutato risulta residente nell'immobile staggito. L'esecutato risulta di stato civile libero. Il tutto come da certificati allegati.

[ALLEGATO - Certificati anagrafici]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate- Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione degli immobili in oggetto ha confermato che l'esecutato non risulta soggetto partecipante in qualità di locatore in alcun contratto di locazione.

[ALLEGATO - Certificato Ag. Entrate - Locazione]

## PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato con **Decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Tivoli il giorno 18/07/2005, rep. n.1629**, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 16/12/2005, Reg. gen. n. 83158 e Reg. part. n.47880, dai signori

Al ventennio la provenienza risulta come nel seguente schema:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2005  Ad oggi	Unità immobiliari  1) C.Fabbricati Guidonia Montecelio FOGLIO 3- PART.LLA 2230-Sub14 e Part. 114 sub 115 e Part. 114 sub 122 graffate  2) C.Fabbricati Guidonia Montecelio FOGLIO 3- PART.LLA 2230-Sub30 Part. 114 sub 123 graffate	<b>Decreto di trasferimento di immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Tivoli	08/07/2005	1629	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	16/12/2005	83158	47880

	<b>Favore:</b> [REDACTED] Proprietà 1/1 <b>Contro:</b> [REDACTED] Proprietà 1/1	<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2000  Al 24/07/2002	Unità immobiliari 1) C.Fabbricati Guidonia Montecelio FOGLIO 3- PART.LLA 2230-Sub14 e Part. 114 sub 115 e Part. 114 sub 122 graffate 2) C.Fabbricati Guidonia Montecelio FOGLIO 3- PART.LLA 2230-Sub30 Part. 114 sub 123 graffate <b>Favore:</b> [REDACTED] Proprietà 1/1 <b>Contro:</b> [REDACTED] Proprietà 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Paola Fernando	05/07/1991	79617	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/07/1991	32381	20566
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/07/1991	39937	1

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- [REDACTED] - Proprietà 1/1
- [REDACTED]
- e [REDACTED] - Proprietà 1/1
- [REDACTED] Proprietà 1/1
- [REDACTED] - Proprietà 1/1

N.B. Dalle visure storiche catastali emerge che al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Maurizio Gaddi repertorio 16518 del 19/07/1985 Registrato a Roma al volume 1/B n.36534 del 25/07/1985 dalla [REDACTED] l'immobile.

Nella nota di trascrizione si specifica che detta Società coop. 'assegnava e trasferiva formalmente in piena proprietà l'immobile', come di sotto in stralcio e meglio nella Nota allegata.

Tutto ciò premesso la [REDACTED] assegnava e trasferiva formalmente in piena proprietà al socio assegnatario sig. [REDACTED]

Data l'impossibilità di procedere con l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (vedi paragrafo relativo alla Regolarità edilizia dell'immobile) per verificare i titoli edilizi non è stato possibile accertare il regime urbanistico sotto il quale è stata assentita l'edificazione degli





immobili (E.R.P. ?) e se vi siano diritti vantati dal Comune di Guidonia Montecelio (Convenzioni urbanistiche, atti di obbligo ecc.). In ogni caso dagli atti di provenienza e dalle ricerche ipocatastrali non emergono elementi utili in tal senso.

[ALLEGATO - Note 1985-1991-2005 - Provenienza]

## FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 17/10/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità relativamente all'abitazione in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) sezione urbana: MAR al Foglio 3 - Particella 2230 - Sub 14 graffata con Particella 114 sub 115 e sub

122:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 31/10/1997 - Registro Particolare 6621 Registro Generale 34550 Pubblico ufficiale PRETURA DI FIRENZE Repertorio 3917 del 18/10/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9646 del 01/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/04/1999 - Registro Particolare 3112 Registro Generale 10476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3575 del 02/08/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9645 del 01/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/>	Rettificazione a TRASCRIZIONE del 30/04/1999 - Registro Particolare 9135 Registro Generale 13982 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 20162 del 12/04/1999 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20162 del 1997 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9644 del 01/06/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/08/2000 - Registro Particolare 22369 Registro Generale 33777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1881 del 20/06/2000 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9643 del 01/06/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
5	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 02/11/2000 - Registro Particolare 4831 Registro Generale 42270 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16864 del 16/09/1999 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13076 del 1997
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 18/03/2004 - Registro Particolare 8864 Registro Generale 13918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 317 del 12/02/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 16211 del 18/05/2004 *** NOTA ANNOTATA 2 - Annotazione n. 461 del 12/01/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI) Presenza graffati
7	<input type="checkbox"/>	Rettificazione a TRASCRIZIONE del 18/05/2004 - Registro Particolare 16211 Registro Generale 26489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 317 del 05/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8864 del 2004 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 462 del 12/01/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI) Presenza graffati
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/12/2005 - Registro Particolare 47880 Registro Generale 83158 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629 del 18/07/2005 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
9	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 31/03/2006 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 19539 Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA Repertorio 14206/9301 del 29/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico



10	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2198 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 562/6 del 18/01/2006 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8864 del 2004 Presenza graffiati
11	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 462 Registro Generale 2199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 562/6 del 18/01/2006 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 16211 del 2004 Presenza graffiati
12	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 44009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 22369 del 2000 Presenza graffiati
13	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9644 Registro Generale 44010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9135 del 1999 Presenza graffiati
14	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9645 Registro Generale 44011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3112 del 1999 Presenza graffiati
15	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9646 Registro Generale 44012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6621 del 1997 Presenza graffiati
16	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9647 Registro Generale 44013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 20162 del 1997 Presenza graffiati
17	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9648 Registro Generale 44014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3955 del 1997 Presenza graffiati
18	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 9649 Registro Generale 44015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1629/5 del 18/07/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13076 del 1997 Presenza graffiati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



19	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/01/2012 - Registro Particolare 2510 Registro Generale 3451 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3686/2011 del 21/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
20	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/08/2017 - Registro Particolare 27573 Registro Generale 39779 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1510/2017 del 28/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
21	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 14319 Registro Generale 20771 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 777 del 10/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
22	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Registro Particolare 50103 Registro Generale 70259 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4871 del 08/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 52999 del 28/12/2022 Presenza graffiati
23	<input type="checkbox"/>	Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/12/2022 - Registro Particolare 52999 Registro Generale 74169 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4871 del 08/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 50103 del 2022 Presenza graffiati

**[ALLEGATO - Ispezioni Ipotecarie]**

**Si evidenzia la presenza di formalità riconducibili a procedure esecutive verosimilmente tutte estinte. In tal senso l'allegata documentazione acquisita presso la competente cancelleria del Tribunale di Tivoli**

**[ALLEGATO - Estinzione precedenti pignoramenti]**

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**In data 03/03/2023 è stata inoltrata istanza di accesso agli Atti per agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio per la verifica dei titoli edilizi rilasciati per l'immobile, la richiesta veniva corredata degli allegati richiesti dall'Ufficio tecnico comunale compreso il pagamento dei diritti di ricerca; istanza accolta con protocollo n. 23571 in pari data.**

**Non giungendo alcuna risposta, in data 23/06/2023 veniva inoltrato sollecito via Pec, lo stesso veniva accolto con protocollo n.67150 del 26/06/2023, un successivo sollecito inviato in data 14/09/2023 veniva accolto con protocollo n. 94696 in pari data, infine ulteriore richiesta veniva inoltrata direttamente alla email del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 29/09/2023 allegando tutte le precedenti richieste; il tutto come da istanze allegate alla presente.**





## STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- o Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- o Metodo della capitalizzazione del reddito.

### METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta



individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio - Giugno 2022)

- Settore Nord est Guidonia Montecelio – C47:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 1.450 €/mq - Locazione 4,40 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.100 €/mq - Locazione 3,20 €/mq mese;

- **Valori OMI 1° semestre 2023** - Zona: Fascia/zona:Suburbana/ /MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE - Codice zona: E6 - Microzona: 8 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili - Valore di mercato= 1.300 - 1900 €/mq-

- Valori locazione 6,50 – 9,30 €/mq mese

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

#### **LOTTO UNICO**

Considerato il contesto con densità edilizia non eccessiva, la prossimità alla viabilità principale costituita dalla Via Nomentana bis e la buona disponibilità di verde, considerata la tipologia edilizia 'a schiera' di discreto interesse e la divisione interna funzionale anche con disponibilità di superfici esterne a balcone e cortili/giardino quali elementi positivi; considerato altresì lo stato conservativo generale da medio a scarso, le rifiniture datate, la scala angusta, la scarsa panoramicità, verificate le quotazioni immobiliari della zona: si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1.500,00 per la compravendita e 6,00 €/mq / mese per la locazione. Considerato inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata come nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 88 mq si avrà:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 1500,00\text{€/mq} \times 88\text{mq} = \text{€ } 132.000,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali ( stimate pari al 35 % ) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);

- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);

- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL\* valore unitario = 88 mq \* 6,00 €/mq = € 528,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 528,00\*(1-0.35) = € 4.118,40

**Valore ordinario**  $V_{CR} = € 4.118,40/0,03 = € 137.280,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_0 + V_{CR}/2 = (€ 132.000,00 + € 137.280,00)/2 = € 134.600,00$  [arrotondato]

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati. In tal senso si evidenzia la presenza di possibili difformità edilizie ad oggi non verificabili, data l'impossibilità di accedere agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Riduzione del valore di mercato = 10% ( € 134.600,00 ) = € 13.460,00

**V ridotto** = € 134.600,00 - € 13.460,00 = € 121.140,00

ULTERIORI DETRAZIONI

Data l'impossibilità di accedere agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare i titoli edilizi autorizzativi nonché la conformità con lo stato attuale degli immobili si detrairà un ulteriore 15% dal valore commerciale sopra determinato per eventuali anomalie che non è possibile valutare allo stato attuale altrimenti valutare.

$V_m = V - \text{detrazione } 15\% = € 121.140,00 - € 18.171,00 = € 103.000,00$

**Prezzo base d'asta: 103.000,00**

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.

Palestrina, li 12/11/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Ing. Ceci Giampiero

23 di 24

## ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 368\_2022\_All.Estinzione precedenti pignoramenti.pdf
-  RGEI 368\_2022\_All.Provenienza Atto 1985 [REDACTED].pdf
-  RGEI 368\_2022\_All.Provenienza Atto 1991 [REDACTED].pdf
-  RGEI 368\_2022\_All.Provenienza Atto 2005 [REDACTED].pdf
-  RGEI 368\_2022\_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Catastali.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Certificati anagrafici.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Certificato Ag.Entrate-Locazione.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Ispezione ipotecaria.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Richiesta Attestazione Usi Civici.pdf
-  RGEI 368-2022\_All.Richieste Accesso agli atti UTC.pdf

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

