

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 322/2022 del R.G.E.

promossa da

Maior Spv s.r.l.

Codice fiscale: 04951650268

Via Vittorio Alfieri

Conegliano (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 322/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.662,40	13



INCARICO

All'udienza del 23/02/2023, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra

DESCRIZIONE

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Rico Di Gennaro

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

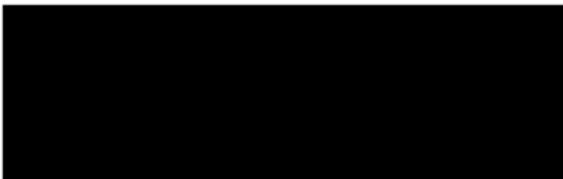
TITOLARITÀ

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

- 



GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Nato a Montefredane il 17/08/1948

- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

UNITA' IMMOBILIARE SU VIA DI FORMELLO N. 7, CONFINANTE A NORD CON DETTA STRADA, A SUD CON I SUB 507-508 E 509 DELLA STASSA PARTICELLA, AD OVEST CON TERRENO PART. 112, AD EST CON VIALE DI ACCESSO ALLA CORTE SUB 507.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	34,00 mq	42,00 mq	0,6	25,20 mq	2,10 m	Terra
Area di corte recintata	530,00 mq	530,00 mq	0,05	26,50 mq	0,00 m	Terra
Copertura a Terrazza praticabile	76,00 mq	76,00 mq	0,25	19,00 mq	0,00 m	Primo Copertura
Totale superficie convenzionale:				203,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 10/09/1996		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Piano Terra Graffato sub 5
Dal 10/09/1996 al 27/02/2003		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano Terra Graffato sub. 5
Dal 06/07/1998 al 29/10/2014		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano Terra Graffato sub. 5
Dal 29/10/2014 al 11/10/2022		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 721,75 Piano Terra

NOTA A PURO TITOLO INFORMATIVO.

DALLE CITATE VISURE SI RISCOVTRANO ALCUNE IRRILEVANTI ANOMALIE DOVUTE ALLA TARDIVA REGISTRAZIONE DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELL'ATTO DI PASSAGGIO TRA I PRECEDENTI SIG.RI COSTANZI - AVVENUTO NEL 1996.

INFATTI GLI ESECUTATI ACQUISTANO L'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO NEL 1998, DAL SIG. COSTANZI FRANCO, MENTRE IN UNO DEI PASSAGGI SOPRA RIPORTATI, LO STESSO COSTANZI FRANCO E' INDICATO QUALE PROPRIETARIO DEGLI ORIGINALI SUBALTERNI 3 E 5 FINO AL 27.02.2003.

TRATTASI CHIARAMENTE DI REFUSIO PER LA TARDIVA REGISTRAZIONE D'UFFICIO DEL ROGITO DEL 1996 IN ATTI DI VISURA DAL 2003, COME EVIDENZIABILE DALLE NOTE DELLO STESSO DOCUMENTO.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	27	398	510		A7	1	6,5	152 mq	721,75 €	TERRA	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

AL MOMENTO SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E LA PLANIMETRIA CATASTALE, MA L'ATTUALE PIANTINA DEVE RETTIFICARSI IN QUANTO COMPRENSIVA DELLE PARTI ABUSIVE DA DEMOLIRE E RIPRISTINARE ALLA CONSISTENZA DEL MOMENTO DELL'ACQUISTO.

DEVE PERTANTO REDIGERSI DOCUMENTO DI VARIAZIONE CHE INCLUDA SIA LA RETTIFICA DEL TIPO MAPPALE AL CATASTO TERRENI (PREGEO) E CONSEGUENTEMENTE LA RETTIFICA DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI (DOCFA) IL CUI COSTO COMPLESSIVO PUO' DETERMINARSI IN EURO 2000

STATO CONSERVATIVO

IMMOBILE DISABITATO, IN STATO DI TOTALE ABBANDONO E IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

RISULTANO MOLTEPLICI DANNI SU TUTTO L'IMMOBILE A CAUSA DI INFILTRAZIONI DAL SOLAIO DI COPERTURA PER ROTTURA DEL SOPRASTANTE MANTO IMPERMEABILE (VEDI FOTO)

PARTI COMUNI

NON RISULTANO PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RISULTANZE NEGATIVE IN MERITO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO SUL SOLO PIANO TERRA COSTRUITO IN MURATURA ORDINARIA DI BLOCCHETTI, CON COPERTURA A TERRAZZA PRATICABILE. INTERNI IN INTONACO E TINTEGGIATURA, PAVIMENTI IN MONOCOTTURA, INFISSI INTERNI IN LEGNO. RIFINITURA ESTERNA IN INTONACO.

LOTTO INTERAMENTE RECINTATO CON MURETTO E SOPRASTANTE RINGHIERA IN FERRO E PAVIMENTATO IN PARTE, CON ACCESSO DA VIA FORMELLO MEDIANTE CANCELLO CARRABILE E PEDONALE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



IMMOBILE DISABITATO (VEDI FOTO)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1998 al 11/10/2022	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	06/07/1998	87039	19054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/07/1998	21365	14178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	20/07/1998	31393	serie IV

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DA ATTO DI ACQUISTO DEL 06.07.1998 - REP. N. 87039 TRASCritto A ROMA 2 IL 07.07.1998

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo a Garanzia
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2003
Reg. gen. 26107 - Reg. part. 6338
Importo: € 75.000,00
A favore di Banca Popolare di Ancona
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Pocaterra



Data: 09/06/2003

N° repertorio: 45613

- **Ipoteca Legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi
Iscritto a Roma 2 il 31/05/2005
Reg. gen. 35506 - Reg. part. 10034
Importo: € 93.460,00
A favore di Servizio Riscossione Tributi
Contro [REDACTED]
Capitale: € 46.730,00
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 72200
- **Ipoteca Legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi
Iscritto a Roma 2 il 04/10/2005
Reg. gen. 64737 - Reg. part. 18549
Importo: € 112.434,00
A favore di Servizio Riscossione Tributi
Contro [REDACTED]
Capitale: € 56.217,00
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/02/2007
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 2774
Importo: € 15.000,00
A favore di Banca Monte Paschi Siena
Contro [REDACTED]
Capitale: € 9.639,00
Rogante: Tribunale Tivoli
Data: 14/02/2007
N° repertorio: 11099
N° raccolta: 2774

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 15/06/2007
Reg. gen. 48398 - Reg. part. 23737
A favore di Banca Monte Paschi Siena
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Legale**
Trascritto a Roma 2 il 26/11/2007
Reg. gen. 88565 - Reg. part. 26128
A favore di Equitalia Gerit
Contro [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 03/11/2022
Reg. gen. 61485 - Reg. part. 43844
A favore di Maior Spv s.r.l.
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

EDIFICIO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967 IN UN'AREA PERIFERICA DEL COMUNE DI GUIDONIA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PRG. ZONA CHE RISULTA VINCOLATA DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) COME AREA DI "TUTELA 11" (D.M. 16.09.2016) DELLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INVOLATA E DI TOR DE SORDI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'IMMOBILE, COME ACQUISTATO NEL 1998, E' STATO DICHIARATO IN ATTI DAI VENDITORI REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967.

LO STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO E' PERO' DIFFORME DA QUELLO ACQUISTATO PER L'AMPLIAMENTO DELLA PARTE RESIDENZIALE (VEDI ELABORATO ALLEGATO) E PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE PERTINENZIALE ESTERNO ALL'ABITAZIONE. OPERE QUESTE DI CUI NON RISULTA TRACCIA DI AUTORIZZAZIONE PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE DEL COMUNE DI GUIDONIA, COME ATTESTATO DALLO STESSO

UFFICIO SU RICHIESTA DEL SOTTOSCRITTO CTU (VEDI CERTIFICATO ALLEGATO).

DETTI AMPLIAMENTI RISULTANO REALIZZATI DOPO L'ACQUISTO, QUINDI SUCCESSIVAMENTE AL 1998, IN UN'AREA PERIFERICA DEL COMUNE DI GUIDONIA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI P.R.G. E INDIVIDUATA DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE COME PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE IN AREA DI "TUTELA 11" RELATIVA ALLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INFIORATA E DI TOR DE SORDI.

PERTANTO GLI AMPLIAMENTI RISCONTRATI, IN BASE ALLE NORMATIVE ATTUALMENTE VIGENTI, NON SONO SANABILI E DEVE PROCEDERSI ALLA LORO DEMOLIZIONE E AL RIPRISTINO DELLO STATO ANTE 1967 (CIOE' AL MOMENTO DELL'ACQUISTO), IL CUI COSTO COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE PUO' DETERMINARSI IN EURO 20.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 260.736,00

Edificio a villino, acquistato nel 1998 e successivamente ampliato come trovasi attualmente, risulta composto dal solo Piano Terra, di vani catastali 6,5, con copertura a terrazza praticabile, oltre ad un locale pertinenziale esterno, ubicati in un'area di corte esclusiva di circa mq. 530, interamente recintata e pavimentata in parte.

Villino posizionato in una zona periferica del Comune di Guidonia Montecelio (RM), lungo l'arteria di Via Formello, con ubicazione in area isolata ma nelle vicinanze di un agglomerato urbano con altri edifici residenziali e un'area industriale.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 2° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Guidonia Montecelio (RM) hanno registrato i seguenti valori:

- Ville e Villini - stato conservativo normale - minimo Euro 1.600 max Euro 2.400

- Abitazioni civili - stato conservativo normale - minimo Euro 1.400 max Euro 2.100

Importi che nella zona di riferimento, secondo le caratteristiche degli edifici, risultano confermati anche dalle contrattazioni immobiliari del mercato locale.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione e della disponibilità dell'area di corte, dato il cattivo stato di manutenzione e la vetustà dell'immobile per cui si è applicato un coefficiente di deprezzamento del 20%, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.600,00 x



0,80= Euro 1.280,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 260736,00 (Euro Duecentosessantamilasettecentotrentasei/00).
(Euro Duecentosettantasettemilazerotrentadue/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra	203,70 mq	1.280,00 €/mq	€ 260.736,00	100,00%	€ 260.736,00
				Valore di stima:	€ 260.736,00

Valore di stima: € 260.736,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro - Oneri di Regolarizzazione per Demolizione e Ripristino	20000,00	€
Altro - Spese per regolarizzazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 212.662,40

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 09/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fornari Zaira



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: EDIFICIO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967 IN UN'AREA PERIFERICA DEL COMUNE DI GUIDONIA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PRG. ZONA CHE RISULTA VINCOLATA DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) COME AREA DI "TUTELA 11" (D.M. 16.09.2016) DELLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INVOLATA E DI TOR DE SORDI.

Prezzo base d'asta: € 212.662,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 322/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.662,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Categoria A7	Superficie	203,70 mq
Stato conservativo:	IMMOBILE DISABITATO, IN STATO DI TOTALE ABBANDONO E IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. RISULTANO MOLTEPLICI DANNI SU TUTTO L'IMMOBILE A CAUSA DI INFILTRAZIONI DAL SOLAIO DI COPERTURA PER ROTTURA DEL SOPRASTANTE MANTO IMPERMEABILE (VEDI FOTO)		
Descrizione:	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

