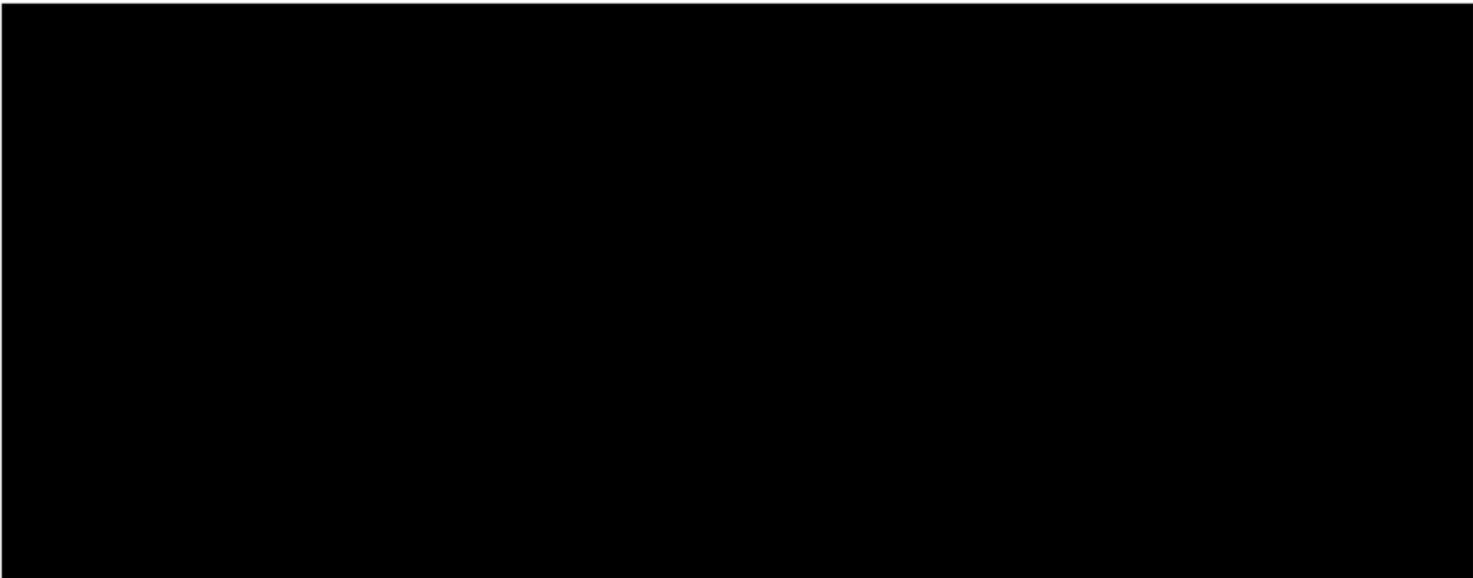

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II. R.G.ESE 3493/2009

LOTTO N. 2 BENE N 2

RELAZIONE DI STIMA N. 1 DI 1

promossa da



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 Borea
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



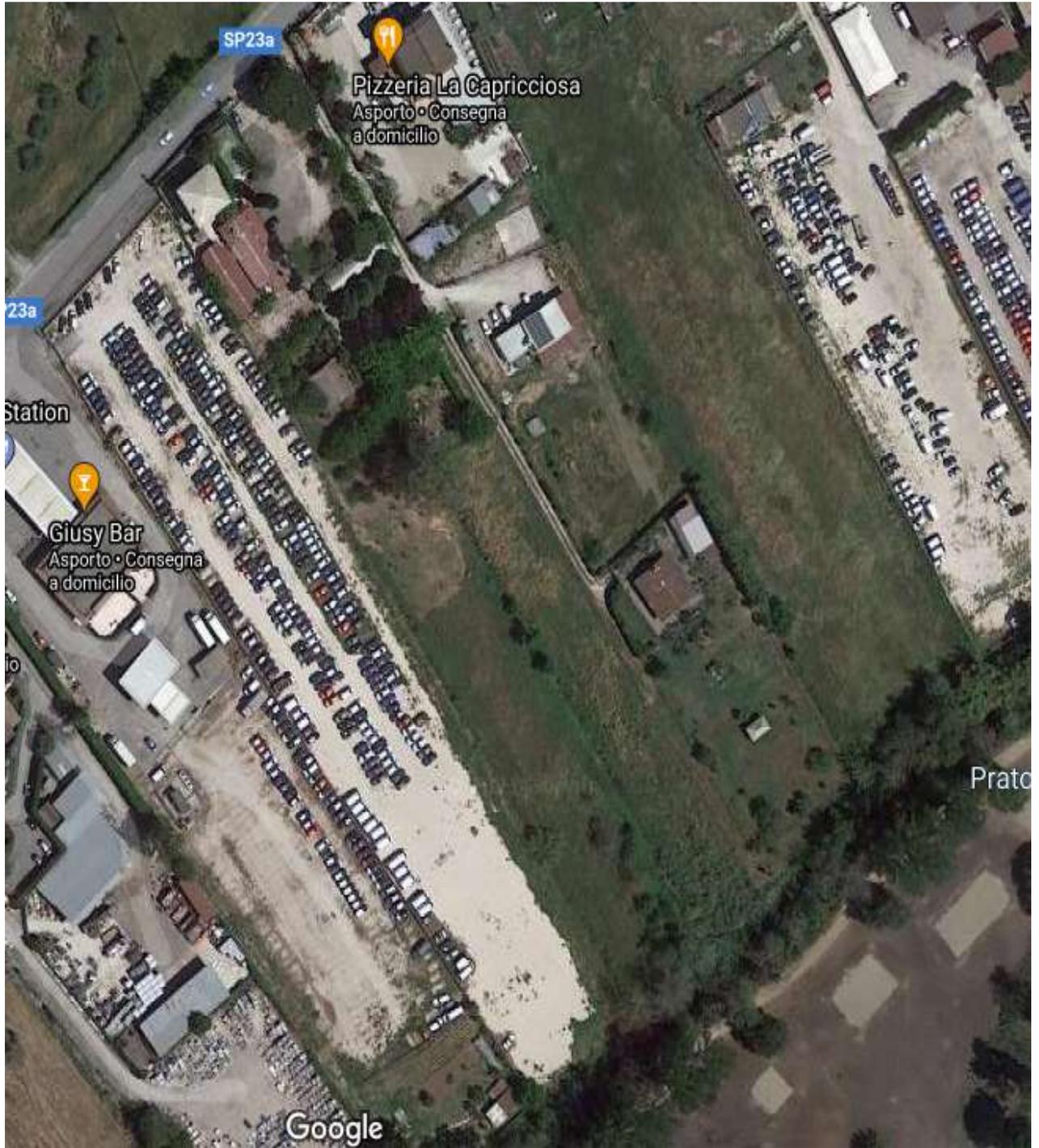
SOMMARIO

Incarico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione lotto n. 1 bene n 1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	15
cronistoria Dati Catastali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisioni	10
Patti.....	10
stato conservativo.....	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

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 dei 9 immobili oggetto dell'esecuzione ed ha formato 4 lotti.

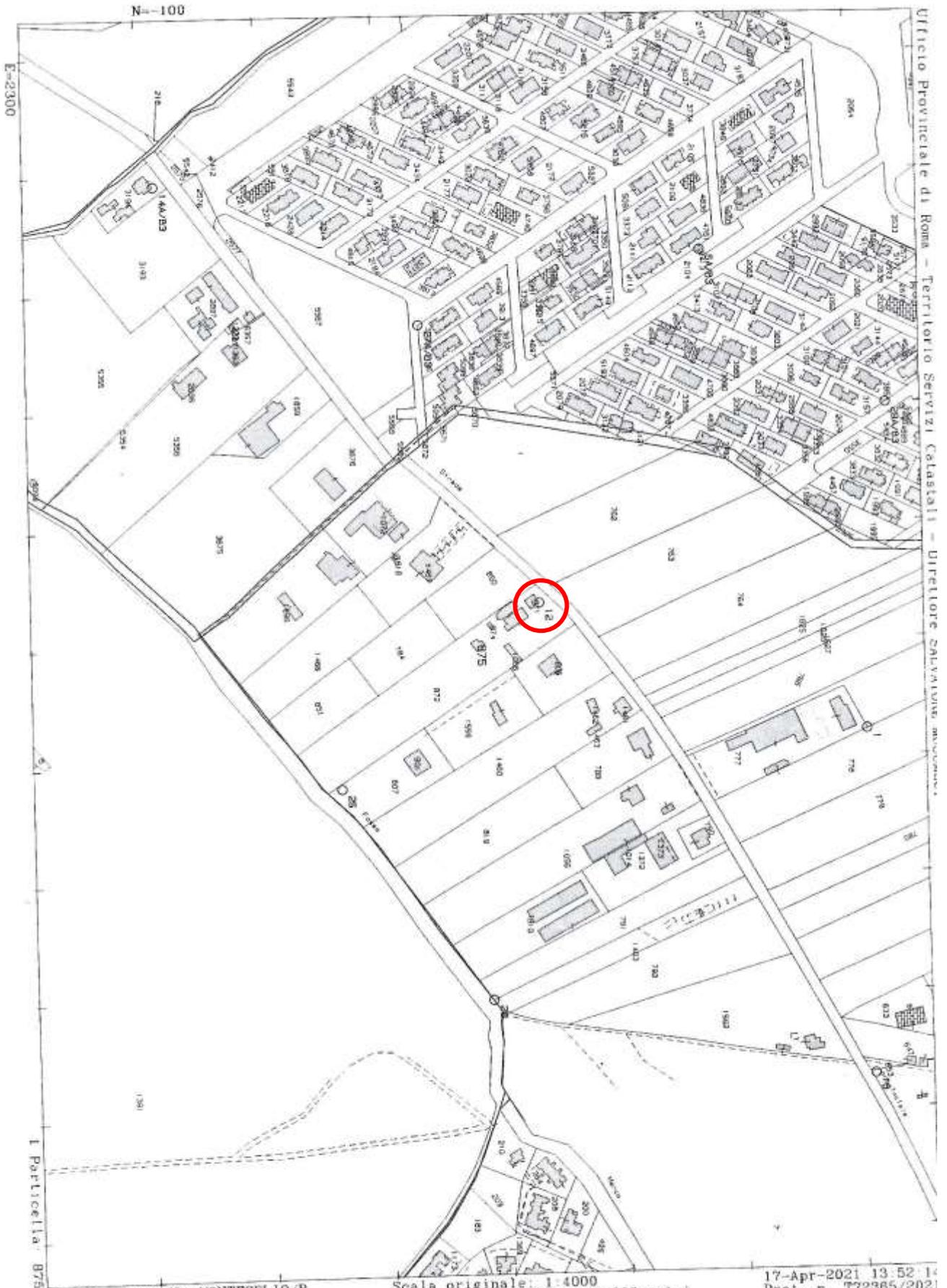




PREMESSA

ESTRATTO CATASTALE





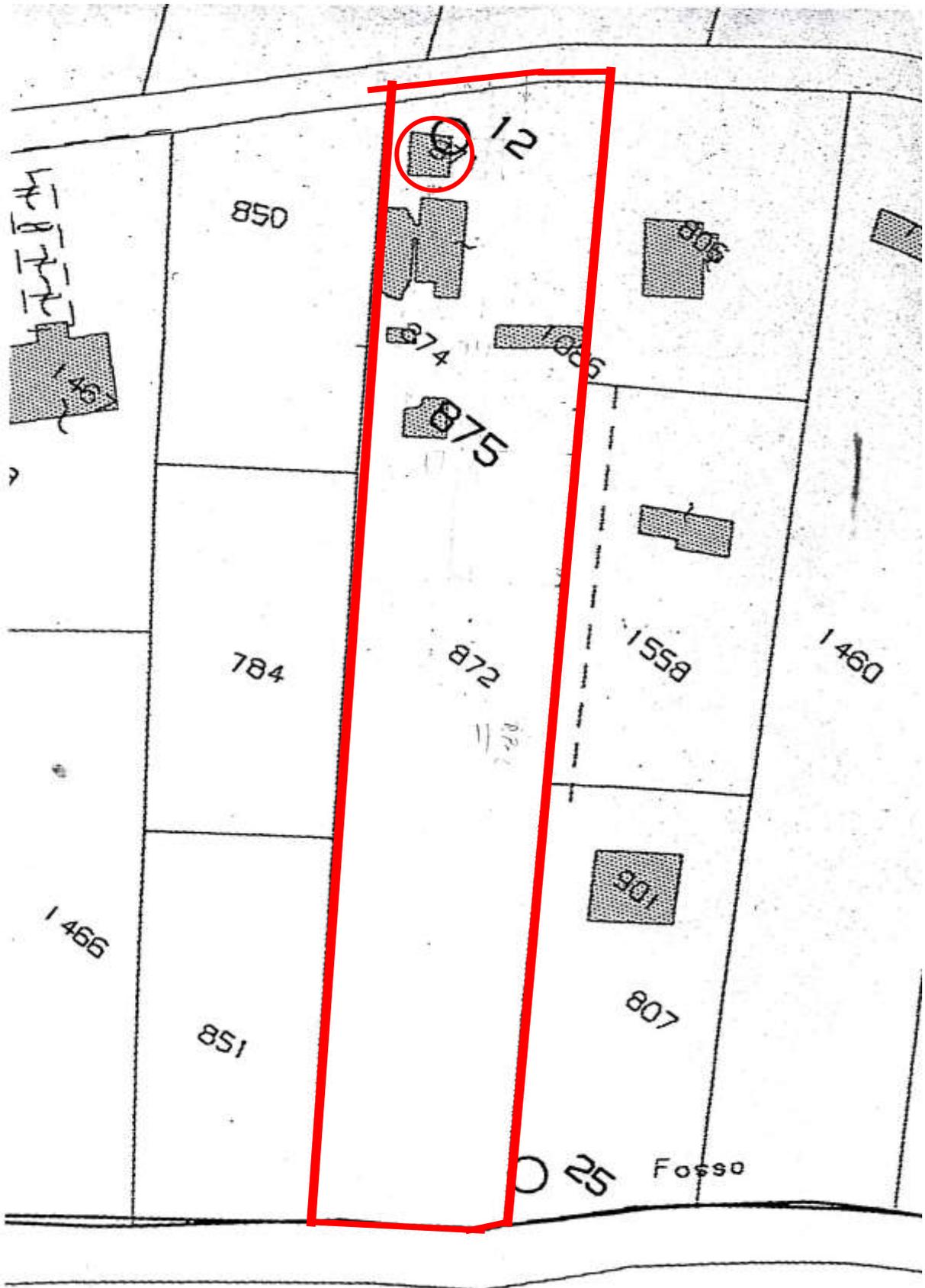
Comune: GUIDONIA MONTECELIO/B
Paglio, 5

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1088.000 x 758.000 metri

17-Apr-2021 13:52:14
Prot. n. T72365/2021



COMPENDIO OGGETTO DELL'ESECUZIONE



DESCRIZIONE LOTTO 2 BENE N. 2

Abitazione al piano **Terra rialzato** composta da veranda, corridoio, sala camera bagno cucina. con ingresso indipendente da scala esterna, facente parte di una costruzione composta di due piani fuori terra (P.T. RIALZATO e Piano 1 entrambe ad uso abitazione oltre un piano seminterrato a cantina o locale di sgombero),

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



foto del piano terra rialzato della scala di accesso indipendente

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

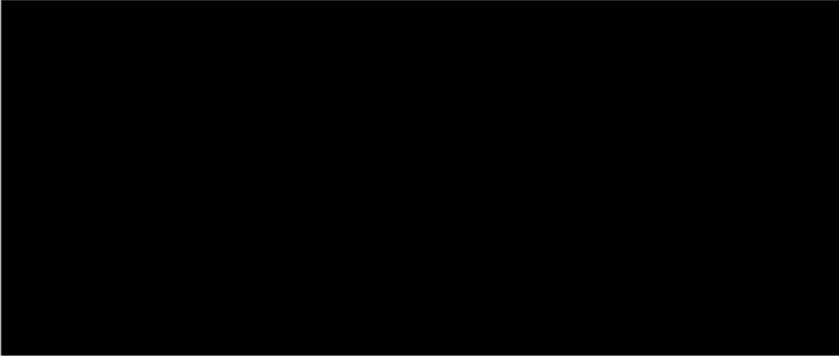


COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come verificato dal precedente esperto.

TITOLARITÀ

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



CONFINI

La casa confina per 4 lati col terreno corte del mappale 872 sub 501 (già particella 785, a seguito del T.M. del 27/05/2020 eseguito in corso della procedura). Per accedervi è necessario costituire servitù di passaggio su detta corte.

Consistenza

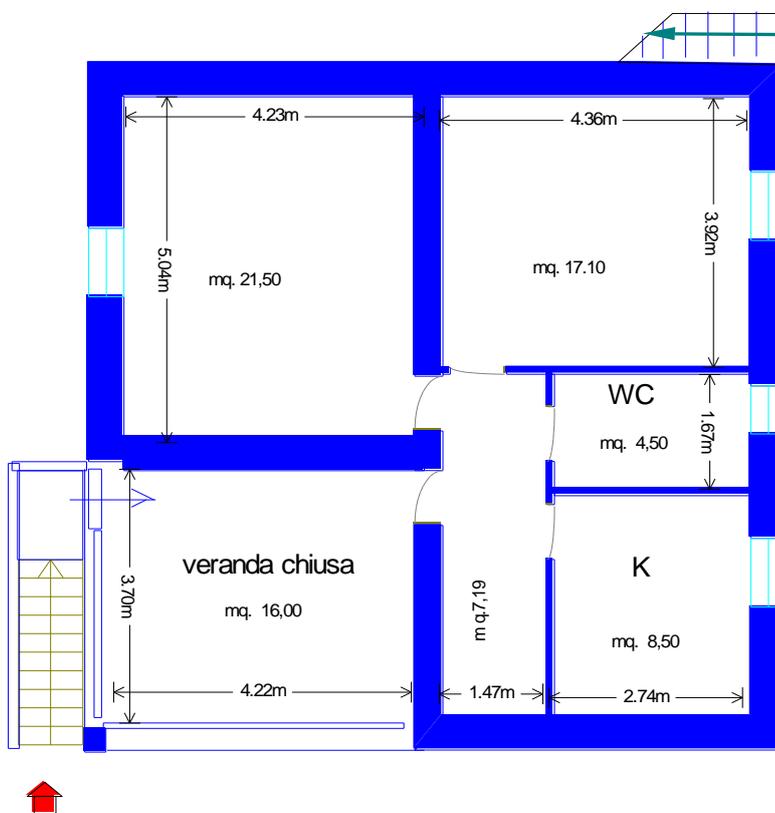
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
veranda	16,00 mq	4,70 mq	1	4,70 mq	2,55 m	Terra rialzato
cucina	8,50 mq	8,10 mq	1,00	8,50 mq	2,55 m	Terra rialzato
camera	21,50 mq	21,50 mq	1,00	21,50 mq	2,55 m	Terra rialzato
corridoio	7,19 mq	5,16 mq	1,00	7,19 mq	2,55 m	Terra rialzato
camera	17,10 mq	17,18 mq	1,00	17,18 mq	2,55 m	Terra rialzato
bagno	4,50 mq	4,12 mq	1,00	4,50 mq	2,55 m	Terra rialzato
scala esterna esclusiva	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,92 mq	0,00 m	Terra rialzato



					0,00 m
Totale superficie convenzionale:			75,71 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			75,71 mq		

bene non è comodamente divisibile in natura.

PIANO T h= 2.55



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 A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.053,57 Piano T-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								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
marc	5	871	1		A2	1	5,5	100 mq	525,49 €	T		

Corrispondenza Catastale

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

PRECISAZIONI

La casa ricade all'interno del terreno oggi corte del mappale 872 sub 501. Per accedervi è necessario costituire servitù di passaggio su detta corte.

PATTI

Le spese per la costituzione delle servitù sono a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta abitato. una stanza è ingombrata da materiali oggetti etc che non è stato possibile catalogare in quanto la porta non si è aperta. Esso nel complesso si presenta in stato di manutenzione conservativo mediocre. Tutta la casa è in legno e la manutenzione è trascurata.

PARTI COMUNI

La condotta idrica e i servizi elettrici etc. e smaltimento liquami che risultano in comune con gli altri immobili dovranno essere resi autonomi con la costituzione delle relative servitù di passaggio delle condutture etc dalla strada via Palombarese o dal punto di arrivo degli enti distributori dei servizi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo la documentazione richiesta e ricevuta dal Comune di Guidonia e dalla R.L. Non ci sono censi, livelli o usi civici che possano ostacolare la vendita.

Risulta invece da costituire le servitù per il diritto di passaggio, sul terreno a corte abbinato al mappale 872 sub 501 a partire dalla via Palombarese. Il costo per la costituzione delle servitù si stima in euro 5.000,00. Tale costo viene considerato nelle detrazioni riepilogate più avanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una casa facente parte di una palazzina in muratura di due piani (PT rialzato e piano 1) che occupa l'intero PT rialzato con scala privata esterna di accesso. L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto



idrico sanitario e di riscaldamento con termosifoni, Caratteristiche costruttive prevalenti: Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica porte in legno tamburato rivestimenti in ceramica; impianto idrico, riscaldamento a radiatori, caldaia a gas il tutto come risulta dalla allegata documentazione fotografica. le finestre non sono di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a abitato a disposizione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1978 al 29/11/1978		impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/11/1978 al 03/01/2001		ATTO PUBBLICO TRA VIVI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Elio Borromeo	29/11/1978			32607	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2					
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.



		Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/1995 al 03/01/2001		catasto urbano		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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
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.

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 H

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile oggetto di 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 4000,00

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti idrico, elettrico, termico, vanno verificati e certificati a norma il costo si stima in euro 1.500,00 cad. per un totale di euro 4.500,00

Il costo per la certificazione APE si stima in euro 450,00

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

STIMA

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T

Abitazione al piano Terra rialzato facente parte di una costruzione composta di due piani fuori terra (P.T e Piano 1 ad uso abitazione e un piano seminterrato a cantina o locale di sgombero), composta da veranda, corridoio, sala camera bagno cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 871, Sub. 1, Categoria A2



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

Il metodo di stima adottato è riferito al **costo di costruzione**. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: costo di costruzione, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, 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 di eventuali adeguamenti e le detrazioni e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il prezzo a base d'asta, ovvero il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima alla data del 22/03/2024

Valore di stima del bene: € 83.281,00

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	61,28 mq	73,00 mq	0,77	47,63 mq	2,36 m	primo sottotetto
Corridoio	6,50 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	3,00 m	1
Camera	5,61 mq	5,61 mq	0,45	2,52 mq	2,70 m	T
Sala	54,40 mq	59,39 mq	1	54,40 mq	2,70 m	T
cucina						
bagno						
Totale superficie convenzionale:				75,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,71 mq		

SUPERFICIE LORDA MQ.

pari a euro 1100,00/mq di superficie utile.

Le detrazioni per assenza di garanzia pari al 10%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Strada Palombarese km. 18, interno 1, piano T	75,71 mq	1.100,00 €/mq	€ 83.281,00	100,00%	€ 83.281,00
Valore di stima:					€ 83.281,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	8.328,00	€
Certificazione APE compreso oneri di fatturazione	450,00	€
Cerificazione e messa a norma impianti elettrico idrico riscaldamento compreso oneri di fatturazione	4.500,00	€
Quota parte su 12000,00 spese completamento condono edilizio del 1986	4.000,00	€
Oneri costituzione delle servitu di passaggio sulla corte del mappale 872 sub 501	5.000,00	€

Totale detrazioni **22.278,00**

Prezzo a base d'Asta: € 83.281,00 - 22.278,00 = 61.003,00 si arrotonda a 61.000,00.

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 24/03/2024

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

Geom. Carini Valerio



