



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

R.G. 367-2022

---

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto estimatore - C.T.U.

---

---

Dott. Francesco LUPIA  
Arch. Agostino Giamberduca

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 367/2022

---

Creditore Procedente :

**BARCLAYS BANK IRELAND**    *contro*  
*Ass. dall'Avv. Carsillo Teodoro*

---

Debitore Esecutato:



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

**PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.**  
*DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI*

---

**Architetto Agostino GIAMBERDUCA**  
Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428  
Cell. 338.9845789

e.mail : [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com)  
pec : [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it)

## SOMMARIO


---

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa Urbanistica.....	12
Regolarità edilizia - Abitabilità.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Conclusioni.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>20</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 367/2022 del R.G.E.....	20

All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

**Dott. Francesco LUPIA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.**

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 367/2022 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **BARCLAYS BANK IRELAND PLC** contro 

### **INCARICO**

---

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco LUPIA, in data 13/03/2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 20/03/2023 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - *procedure.it*.

### **PREMESSA**

---

Il bene oggetto di pignoramento per come riportato sull'istanza di vendita è costituito dal seguente immobile:

- **appartamento** distribuito su due piani (secondo e terzo), dalla consistenza catastale di vani 2,5 (due virgola cinque); confinante con stessa via, con proprietà Marra Anna e con proprietà D'Antonio Luisa. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio, Sez. MON al **Foglio 9, particella 729, sub. 5**, Via del Sole n. 6, piano 2 – 3, z.c. 2, Cat. A/4, Cl. 2, vani 2,5, rendita euro 102,00".

Unitamente al Custode Giudiziario è stato effettuato un primo accesso a vuoto il 17/05/2023 e un secondo accesso con esito positivo in data 13/06/2023.

### **DESCRIZIONE**

---

L'immobile è ubicato nel nucleo storico di Montecelio e ricade nel territorio comunale di Guidonia Montecelio. Si tratta di un piccolo edificio inserito tra altri edifici in aderenza di vecchia costruzione in zona storica composto da 3 unità immobiliari con ingresso da Via del Sole n. 6.

L'edificazione del fabbricato in oggetto per come accennato è remota per cui antecedente al 1967.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di tipo popolare, articolato su due piani al piano secondo e terzo, denominato sub. 5, inoltre una scala del tipo salvaspazio ripida collega il 3° piano con il piano di copertura a terrazzo per il tramite di un volume tecnico adibito a lavatoio.

L'appartamento è composto al piano secondo da soggiorno con angolo cottura, una scala conduce al piano terzo dove troviamo un bagno, stanza da letto, guardaroba e disimpegno dove parte una scala ripida salvaspazio di collegamento con il torrino utilizzato come lavatoio del piano copertura da qui si accede ad uno spazioso terrazzo.

L'edificio in cui è sito l'appartamento si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre il piano copertura con il torrino.

L'accesso nell'edificio dal piano terra su strada pubblica avviene da un portoncino posto al numero civico 6 di Via del Sole, da qui si accede in un piccolo androne dal quale parte una scala per il collegamento ai piani.

Nell'appartamento si entra direttamente nel soggiorno con angolo cottura nel quale si aprono due finestre con affaccio su Via del Sole, dal vano adiacente all'angolo cottura si erge una scala in legno di collegamento con il piano sovrastante (3°), da qui transitando per un disimpegno si accede ad un vano guardaroba per poi entrare nella stanza da letto con attiguo bagno.

Il guardaroba è stato ricavato in un secondo tempo con la costruzione di un tramezzo all'interno della stanza da letto ottenendo i 2 ambienti attuali.

Tale modifica non è riportata nella planimetria catastale e quindi dovrà essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico.

All'interno l'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

La camera da letto è dotata di condizionatore d'aria caldo/freddo, l'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante, la caldaia si trova all'interno del torrino del piano copertura.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono pavimentati con fasce di laminato plastico color legno chiaro tranne l'angolo cottura e il bagno rivestiti con piastrelle di ceramica di discreta qualità e ben mantenuti, i battiscopa sono in legno.

Le pareti e i soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile si presentano in ottime condizioni.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno, le porte bianche sono in legno, gli infissi esterni bianchi in pvc in discrete condizioni con vetro camera, le persiane sono in alluminio.

Il pianerottolo comune del piano secondo è ben rifinito, come pure il vano scala.

In conclusione nell'insieme l'appartamento all'interno risulta ben conservato e rifinito.

I prospetti dell'edificio sono in pietra e in parte intonacati in modo grossolano.

La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 82,17 di cui utile di mq. 54,33 oltre al

vano lavatoio al piano di copertura di mq. 7,50 e la terrazza di copertura (lastrico solare) della superficie di mq. 31,40. Lo sviluppo **totale della superficie commerciale dell'abitazione è di mq. 82,17.**

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Appartamento** sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Montecelio, Via del Sole n. 6, su 2 livelli, piano 2° e 3° collegati da scala interna.

È composto da: al 2° piano da soggiorno con angolo cottura, al 3° piano da disimpegno, vano guardaroba, stanza da letto con bagno attiguo, completa la proprietà il torrino (vano tecnico-lavatoio) collegato con scala salva spazio interna e il relativo terrazzo di copertura.

Confinante con Via del Sole, particella 728, appartamento sub. 6 e pianerottolo comune, salvo altri L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 9, sezione MON, particella 729, subalterno 5, Via del Sole n. 6, piano 2°-3°, Categoria catastale A/4, classe 2, vani 2,5, R.C. €. 102,00.

- Valore di stima del **LOTTO €.** 85.000,00

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

---

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## **TITOLARITA'**

---

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

- ✓ [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- ✓ [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile risultava in stato libero.

## **CONFINI**

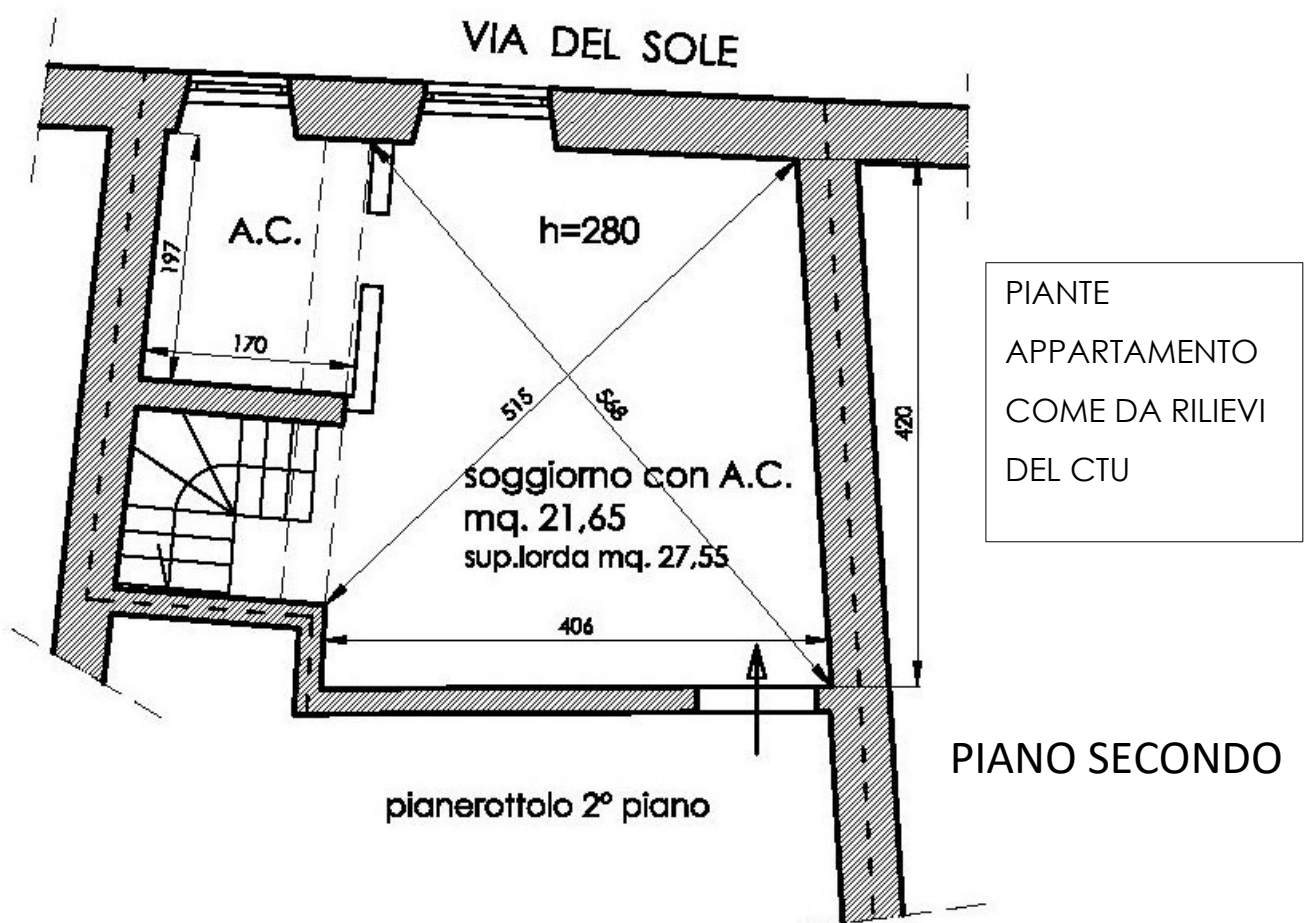
---

L'appartamento sub. 5, al secondo e terzo confina con appartamento sub. 6, pianerottolo comune, Via del Sole, particella 728, salvo altri.

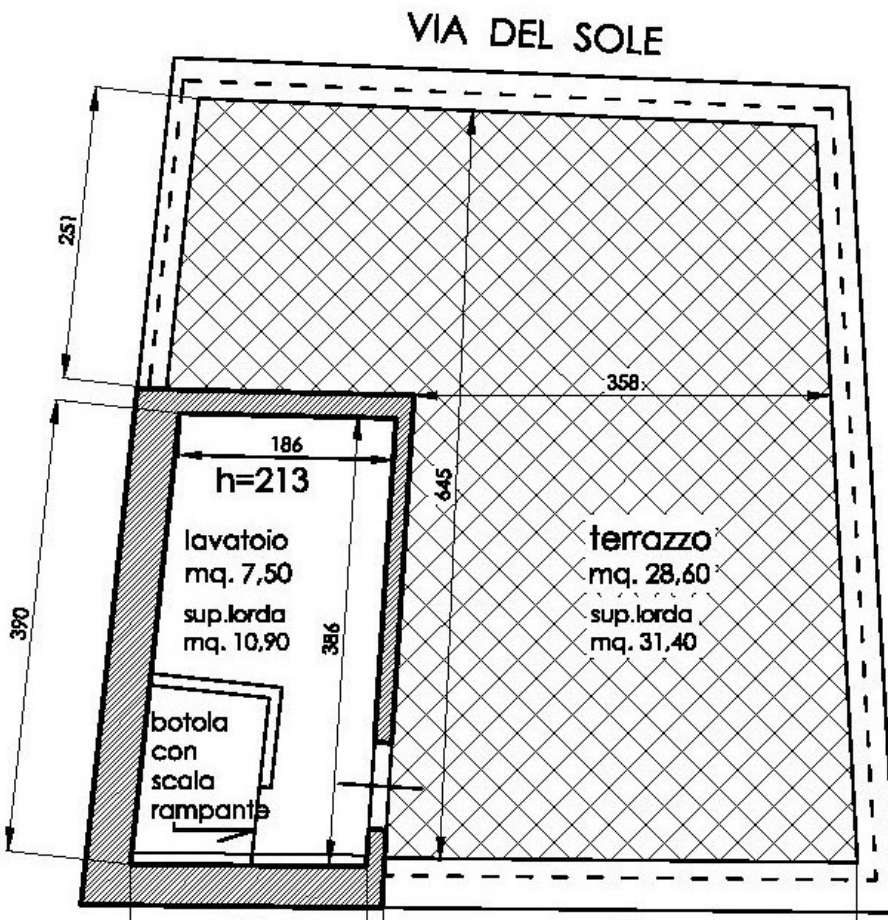
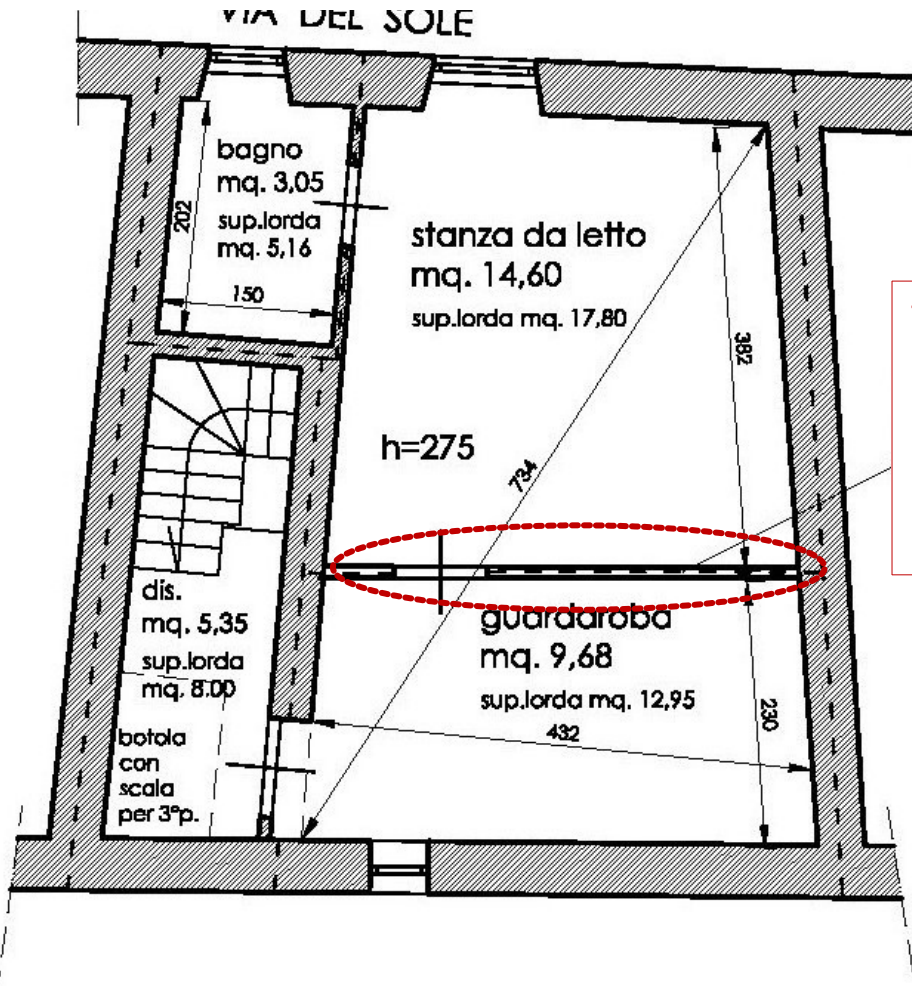
## CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale:


Destinazione vani abitazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Soggiorno con angolo cott.	21,65	27,55	1	27,65	2,80	2°
disimpegno	5,35	8,00	1	8,00	2,75	3°
guardaroba	9,68	12,95	1	12,95	2,75	3°
stanza da letto	14,60	17,80	1	17,80	2,75	3°
bagno	3,05	5,16	1	5,16	2,75	3°
<b>Totale superficie coperta</b>	<b>54,33</b>	<b>71,46</b>		<b>71,46</b>		
torrino copertura lavatoio	7,50	10,90	0,35	3,81	2,13	copertura
	<b>61,83</b>	<b>82,36</b>		<b>75,28</b>		
Terrazzo copert.(lastrico solare) primi 25mq 0,25 oltre 0,10	28,60	25,00	0,25	6,25		copertura
		6,40	0,10	0,64		
<b>Totale superficie terrazzo</b>	<b>28,60</b>	<b>31,40</b>		<b>6,89</b>		
<b>Superfici Totali</b>	<b>90,43</b>	<b>113,76</b>		<b>82,17</b>		
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale) immobile mq.</b>				<b>82,17</b>		







## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Fino al <b>24/10/1984</b> antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987	BUTTARI Ilario ; Fu Bernardino Diritto di: Proprietà per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT.A/5 – classe 4 – consistenza 2,5 vani – rendita f. 270
dal <b>24/10/1984</b> al <b>24/07/1991</b>	PIPERIS Emanuele nato a ROMA (RM) il 22/11/1958 (CF PPRMNL58S22H501Z) Diritto di: Proprietà per ½  VERDIROSI Antonella nata a GAVOI (NU) il 13/06/1960 (CF VRDNNL60H53D947L) Diritto di: Proprietà per ½	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT.A/5 – classe 4 – consistenza 2,5 vani – rendita f. 270
dal <b>24/07/1991</b> al <b>14/11/2005</b>	MORICI Mauro nato a ROMA (RM) il 27/02/1959 (CF MRCMRA59B27H501R)  Diritto di: Proprietà per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT.A/5 – classe 4 – consistenza 2,5 vani, rendita f.270 <u>Fino al 01/01/1992</u>  Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT.A/5 – classe 4 – consistenza 2,5 vani – rendita f. 245.000 dal <u>01/01/1992</u> fino al <u>13/08/2002</u>  Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT.A/5 – classe 4 – consistenza 2,5 vani – rendita €.94,25 dal <u>13/08/2002</u> al <u>14/11/2005</u>
dal <b>14/11/2005</b> al <b>23/12/2009</b>  VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/11/2005 Pratica n. RM0844945 in atti dal 14/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 167924.1/2005)	MORICI Mauro nato a ROMA (RM) il 27/02/1959 (CF MRCMRA59B27H501R)  Diritto di: Proprietà' per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Sez.Urb. <b>MON</b> , Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT.A/5 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – rendita €.94,25 dal <u>14/11/2005</u> al <u>23/12/2009</u>
dal <b>23/12/2009</b> al <b>27/01/2010</b>  VARIAZIONE del 23/12/2009 Pratica n. RM1811600 in atti dal 23/12/2009 MIGLIORE RAPP. GRAF. ADEGUAM. CAT	MORICI Mauro nato a ROMA (RM) il 27/02/1959 (CF MRCMRA59B27H501R)  Diritto di: Proprietà' per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Sez.Urb. <b>MON</b> , Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT. <b>A/4</b> – classe 2 – consistenza 2,5 vani – rendita €.102,00 dal <u>23/12/2009</u>
dal <b>27/01/2010</b>	  Diritto di: Proprietà per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Sez.Urb. <b>MON</b> , Foglio <b>9</b> , Particella <b>729</b> , Sub. <b>5</b> , CAT. <b>A/4</b> – classe 2 – consistenza 2,5 vani – rendita €.102,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MON	9	729	05	2	A/4	2	2,5	61 mq	€. 102,00	2-3		



Di seguito si inserisce la planimetria catastale presente attualmente in catasto.

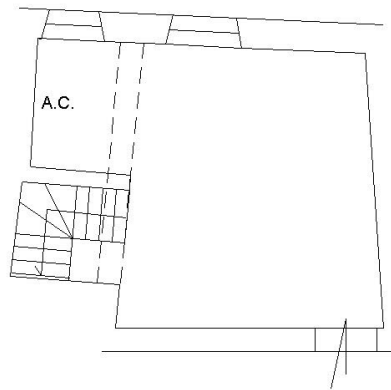
Data: 08/05/2023 - n. T155695 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM1811600 del 23/12/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Guidonia Montecelio Via Del Sole <span style="float: right;">civ. 6</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: MON Foglio: 9 Particella: 729 Subalterno: 5	Compilata da: Colantonio Giovanni Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma <span style="float: right;">N. 6020</span>
Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:100</span>		

## PIANO SECONDO

ABITAZIONE

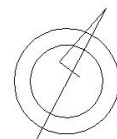
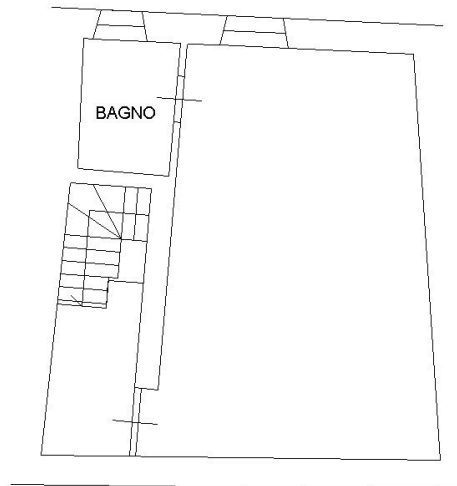
h= 2,8mt



## PIANO TERZO

ABITAZIONE

h=2,7mt



Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2023 - n. T155695 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2023 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO(E263) - < Sez. urbana MON - Foglio 9 - Particella 729 - Subalterno 5 >  
 VIA DEL SOLE n. 6 Piano 2

## PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a parte la MANCANZA di rappresentazione grafica del piano di copertura (lastrico solare) con relativo torrino adibito a lavatoio collegato con i piani sottostanti tramite una botola con una scala ripida salvaspazio.

Pertanto **la planimetria catastale dovrà essere aggiornata** con una esatta rappresentazione grafica inserendo il piano di copertura con il relativo torrino. Inoltre nella planimetria catastale del 3° piano non è riportato il tramezzo divisorio realizzato nella stanza da letto successivamente alla redazione della planimetria catastale del 2009.

Tale regolarizzazione potrà essere effettuata presentando una variazione con procedura DOCFA e nuova planimetria al catasto, il cui costo verrà quantificato e decurtato dalla valutazione immobiliare finale.



Estratto di mappa catastale per l'individuazione della particella 729, Sez. MON, foglio 9 – Montecelio

### **PATTI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento al momento dell'accesso è risultato occupato da persone ospiti del debitore esecutato, come risultante dal verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 13/6/2023.

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione/manutenzione.

Dal portoncino d'ingresso posto sulla Via del Sole al numero 6, si accede ad un piccolo andito condominiale da cui si sviluppa il corpo scale di collegamento ai piani.

Le parti condominiali, il vano scala e i pianerottoli ai piani, si presentano in ottime condizioni di manutenzione e fruizione.

Da un pianerottolo ben curato comune ai sub 5 e 6 al piano 2°, si accede nell'appartamento direttamente nel vano soggiorno con angolo cottura, sulla parte a sinistra dell'angolo cottura una scala in legno permette l'accesso al piano superiore (3°) in un disimpegno, dal quale da una porta a sinistra si entra in un guardaroba per poi accedere nella stanza da letto, con bagno attiguo in camera. Dal disimpegno si erge una ripida scala del tipo salva spazio di collegamento col sovrastante torrino (lavatoio) con relativo terrazzo lastrico solare di uso esclusivo all'appartamento. Dal terrazzo si gode un bel panorama.

Le pareti di tutto l'appartamento sono pulite, ben tinteggiate con idropittura lavabile, il bagno e l'angolo cottura rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica, il tutto in buone condizioni.

Gli infissi con vetro camera si presentano in discrete condizioni, la stanza da letto è dotata di condizionatori d'aria.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante, la caldaia è posta nel vano torrino.

In conclusione nell'insieme l'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La costruzione dell'edificio è realizzata con struttura in muratura portante, l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è composto da 4 piani fuori terra oltre al piano di copertura a terrazzo relativamente al solo sub 5, la copertura delle altre unità dell'edificio è a tetto spiovente, rientra nella cortina degli edifici del centro storico .

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Il compendio pignorato risulta "occupato senza titolo".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 24/10/1984 antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987	BUTTARI Ilario; Fu Bernardino  Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
dal 24/10/1984 al 24/07/1991	PIPERIS Emanuele nato a ROMA (RM) il 22/11/1958 (CF PPRMNL58S22H501Z) Diritto di: Proprietà per ½  VERDIROSI Antonella nata a GAVOI (NU) il 13/06/1960 (CF VRDNNL60H53D947L) Diritto di: Proprietà per ½	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. INDELICATO LUCIA	24/10/1984	4730	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR sede Tivoli	28/02/1977	3373	
dal 24/07/1991 al 27/01/2010	MORICI Mauro nato a ROMA (RM) il 27/02/1959 (CF MRCMRA59B27H501R)  Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. INDELICATO LUCIA	24/07/1991	24551	3254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR sede Tivoli			
dal 27/01/2010	[REDACTED]  Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ROSATI VALERIA	27/01/2010	18670	6848
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	01/02/2010	6714	4099

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. **ISCRIZIONE** del 01/02/2010 - Registro Particolare 6715, Registro Generale 1210, Pubblico ufficiale Notaio ROSATI VALERIA di Palombara Sabina, Repertorio 18671/6849 del 27/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano, domicilio ipotecario eletto Milano Via della Moscova, 18. contro [REDACTED] Mutuo di €. 145.000,00, durata 30 anni, ipoteca €. 217.500,00, gravante per 1/1 della proprietà sull'immobile in oggetto.

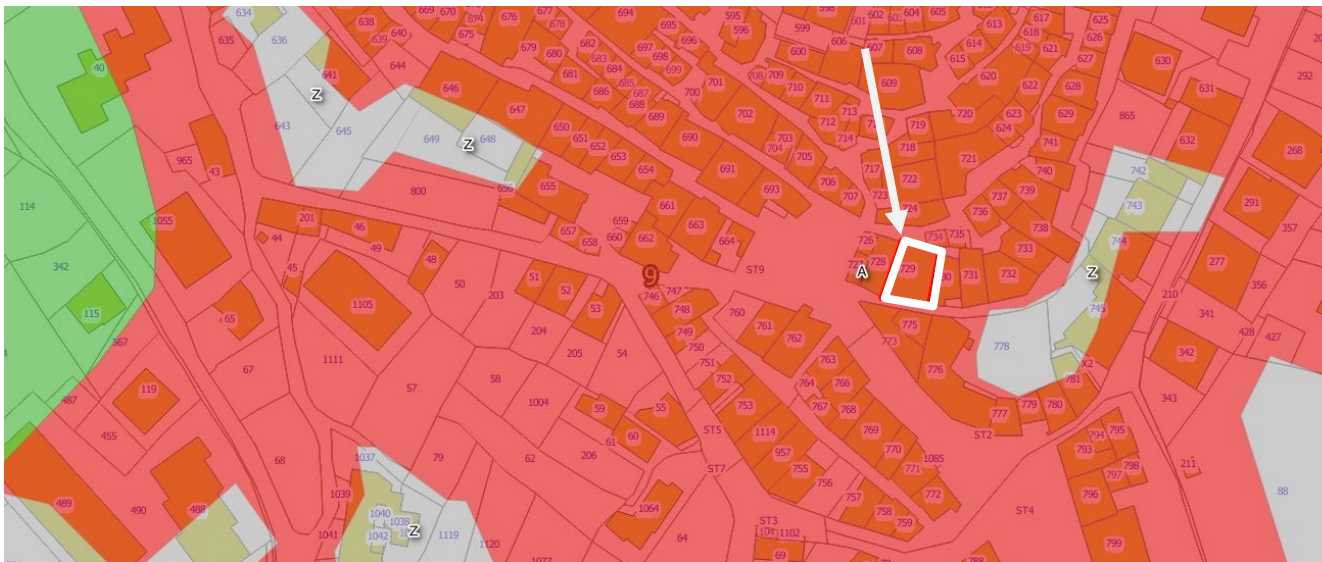
2. **TRASCRIZIONE** del 15/12/2022 - Registro Particolare 70826, Registro Generale 50468, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI, Repertorio 4919 del 24/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano, CF. 10508010963 (Richiedente: EUROPA CS SRL per studio legale Focus Piazza Castello, 2 Milano) [REDACTED] gravante per 1/1 della proprietà sull'immobile in oggetto.



## NORMATIVA URBANISTICA

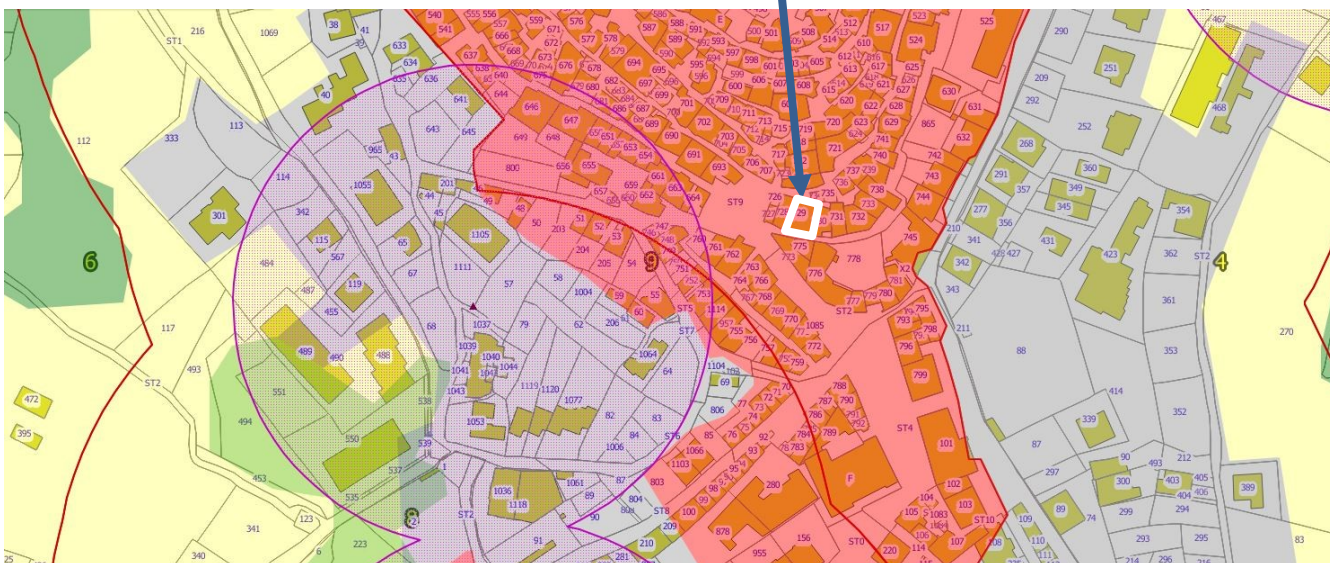
Gli strumenti urbanistici vigenti (PRG approvato con delibera C.C. n. 272 del 20/12/1971) nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "A" in zona di P.R.G. Montecelio all'interno del nucleo storico.

L'edificio è remoto, per cui è stato costruito precedentemente al 1967, ma non di particolare pregio storico, fa parte della cortina di edifici antichi che si articolano lungo le stradine del centro cittadino.



Stralcio del P.R.G. Comune di Guidonia Montecelio – Località Montecelio – particella 729

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area **"sistema del paesaggio insediativo - paesaggio dei Centri e Nuclei Storici degli insediamenti urbani"** regolato dall'art. 29. In riferimento ai vincoli paesaggistici individuati con le tavole B del PTPR l'area è soggetta a vincolo ricognitivo di pianoforte di cui alla norma tecnica "Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico" art. 134 comma 1, lett.c D.Lvo 42/04, regolato dall'art. 43 del PTPR delle Norme Tecniche di Attuazione.



Stralcio del P.T.P.R. Tav. A+B - paesaggio degli insediamenti urbani - dei centri e nuclei storici

## **REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'**

L'edificio è di costruzione remota presumibilmente ottocentesca, per cui è stato costruito prima del 1967. Non è stato rinvenuto eventuale certificato di abitabilità.

Per l'immobile in analisi è stata effettuata dal sottoscritto, una richiesta diretta presso il Comune di Guidonia Montecelio per informazioni onde verificare l'eventuale esistenza di pratiche edilizie presentate dai vari proprietari nel corso del tempo. Tale ricerca ha dato esito negativo.

In data 23/12/2009 è stata depositata presso il catasto fabbricati una planimetria dell'immobile aggiornata per "migliore rappresentazione grafica e adeguamento catastale" in sostituzione di quella precedente risalente al 1940.

La planimetria catastale è risultata conforme allo stato di fatto esistente, ad esclusione del tramezzo divisorio realizzato nella stanza da letto per ottenere un guardaroba; poiché tale divisore è stato realizzato senza alcun titolo edilizio dovrà essere regolarizzato con la presentazione di una CILA in Sanatoria presso il Comune di Guidonia Montecelio e successivo adeguamento planimetrico catastale. Per accuratezza si menziona che è stata rilevata dal sottoscritto nella muratura perimetrale del guardaroba in alto, una piccola apertura per presa d'aria/luce, che non è stata graficizzata; evidentemente per una scelta grafica del tecnico in riferimento alla linea di sezione che normalmente viene disposta per convenzione tecnica a 120/140 cm dal piano di calpestio, per cui si ritiene che non si tratta di una manchevolezza.

Infine **nella rappresentazione grafica su menzionata non fu rappresentato il piano di copertura collegato con l'appartamento a mezzo scala interna dove troviamo il torrino adibito a lavatoio dal quale si accede ad un ampio terrazzo lastrico solare di proprietà esclusiva.** Per scrupolo è stata effettuata una ricerca con Google Earth e dalle immagini satellitari a ritroso è stato verificato che la situazione del terrazzo non è mutata per lo meno fino al 2003 (immagine più remota visibile).

**Pertanto per completezza il piano di copertura con torrino e lastrico solare dovrà essere inserito nella planimetria catastale,** che dovrà essere aggiornata con procedura docfa.



immagini satellitari del terrazzo esistente 05/2020

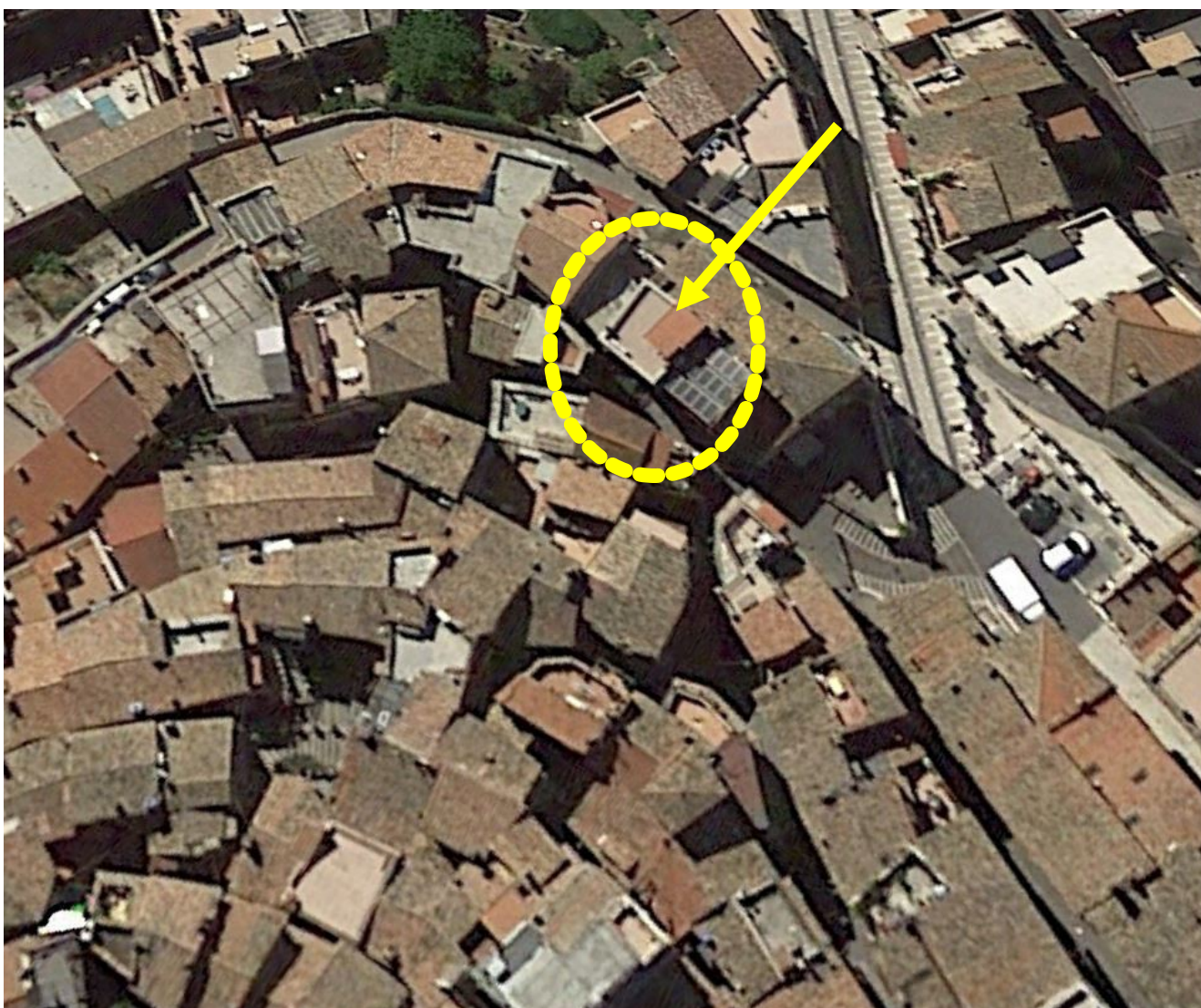


04/2003





satellitare – immagine aerea per inquadramento urbanistico



vista dall'alto volo – Via del Sole, 6 Montecelio – Terrazzo con torrino appartamento sub. 5





Via del sole dall'alto e prospetto con evidenziati affacci appartamento - Scorcio vista dal terrazzo

## **BENE N° 1**

- **Appartamento** sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Montecelio, Via del Sole n. 6, su 2 livelli, piano 2° e 3° collegati da scala interna.

È composto da: al 2° piano da soggiorno con angolo cottura, al 3° piano da disimpegno, vano guardaroba, stanza da letto con bagno attiguo, completa la proprietà il torrino (vano tecnico-lavatoio) collegato con scala interna salva spazio e il relativo terrazzo (lastrico solare) di copertura.

L'immobile si sviluppa su una superficie netta di mq. 54,33 oltre al vano lavatoio al piano di copertura di mq. 7,50 e alla superficie di mq. 31,40 di terrazza di copertura (lastrico solare), la superficie commerciale totale è di mq. 82,17.

Confinante con appartamento sub. 6, Via del Sole e particella 728, salvo altri.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 9, sezione MON, particella 729, subalterno 5, Via del Sole n. 6, piano 2°-3°, Categoria catastale A/4, classe 2, vani 2,5, R.C. €. 102,00.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste il certificato di abitabilità/agibilità
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile fa parte di un piccolo edificio storico, dal portoncino al numero civico 6 si accede a 3 unità immobiliari, per cui non è soggetto alle spese di un condominio costituito.

Un minimo di spesa comune ordinaria consiste nel costo dell'energia elettrica del vano scale e la relativa pulizia a meno che venga eseguita direttamente dai proprietari.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di un unico immobile costituito da un appartamento su due livelli oltre al sovrastante terrazzo di copertura con vano tecnico si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

### **LOTTO**

- **Appartamento** sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Montecelio, Via del Sole n. 6, su 2 livelli, piano 2° e 3° collegati da scala interna.

È composto da: al 2° piano da soggiorno con angolo cottura, al 3° piano da disimpegno, vano guardaroba, stanza da letto con bagno attiguo, completa la proprietà il torrino (vano tecnico-lavatoio)

collegato con scala salva spazio interna e il relativo terrazzo di copertura.

Confinante con, Via del Sole, particella 728, appartamento sub. 6 e pianerottolo comune, salvo altri. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 9, sezione MON, particella 729, subalterno 5, Via del Sole n. 6, piano 2°-3°, Categoria catastale A/4, classe 2, vani 2,5, R.C. € 102,00.

## **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO**

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima **sintetica-comparativa**, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo passo consiste nel determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia ed esattamente in località MONTECELIO, in zona di centro storico che praticamente costituisce un nucleo urbano totalmente autonomo rispetto al territorio Comunale di Guidonia Montecelio.

L'appartamento risulta posizionato in prossimità dell'entrata nell'effettivo nucleo urbano "borgo storico", in pratica Via del Sole si trova subito a destra in salita giungendo dalla piazzetta alla fine della lunga scalinata che collega il borgo con la sottostante Piazza San Giovanni.

Di tale contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando il bene immobile nel suo insieme, le caratteristiche, la

posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare e si colloca in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore minimo di €. 980,00 ad un massimo di €. 1.390,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori **(€.980+1390)/2= €. 1.185,00**

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di piano, di luminosità, di vetustà e di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

#### **Sintesi della stima sintetica:**

- ✓ **superficie commerciale complessiva mq. 82,17**
- ✓ **valore di riferimento determinato €1.185,00 al mq.**
- ✓ **coefficiente di piano** (p.2° senza ascensore.) - **C1= 0,95**
- ✓ **coefficiente di vetustà** (buono stato/parti comuni) – **C2=1,00**
- ✓ **coefficiente di panoramicità** (minimo incremento per terrazzo) – **C2=1,02**
- ✓ **coefficiente di conservazione/manutenzione** - **C3 = 1,02** (buono/ristrutturato)

**mq.82,17 x 1.185,00 €/mq. x (0,95x1,00x1,02x1,02) = €. 97.365,53 x 0,9884 = €. 96.234,14**

dal valore su determinato devono essere detratti:

- 1) i costi relativi alla presentazione della CILA in sanatoria per regolarizzazione del tramezzo realizzato senza titolo edilizio compresi oneri comunali ed attività tecnica variazione escluso aggiornamento della planimetria catastale riportata al punto 2. Totale stimato €. 1.750,00;
- 2) aggiornamento della planimetria catastale con procedura docfa, relativamente al punto 1 oltre all'inserimento del piano copertura composto da torrino e terrazzo/lastrico solare esclusivo, per un totale di costo compresi oneri catastali di €. 500,00.

#### **Riduzioni da applicare:**

**VALORE DI STIMA: €. 96.234,14 – (1.750,00+500,00)= €. 93.984,14**

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi relativi alla

regolarizzazione urbanistica bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 93.984,14 – (93.984,14x 0,10) = €. 84.585,72 si arrotonda ad €. 85.000,00

### **CONCLUSIONI:**

***Il valore complessivo del lotto pignorato, è pari ad €. 85.000,00  
(ottantacinquemila/00euro).***

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. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

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

***Architetto Agostino Giamberduca***

### **Elenco allegati :**

1. All.001-documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-PlanimCat-Mon-Fg9-Part729-Sub05
4. All.004-VisCatStorica-Mon-Fg9-Part729-Sub5
5. All.005-Atto di provenienza
6. All.006-Ispez.Ipotecaria
7. All.007-PeriziaEpurataDati-EI 367-2022



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

#### Bene N° 1

- **Appartamento** sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Montecelio, Via del Sole n. 6, su 2 livelli, piano 2° e 3° collegati da scala interna.

È composto da: al 2° piano da soggiorno con angolo cottura, al 3° piano da disimpegno, vano guardaroba, stanza da letto con bagno attiguo, completa la proprietà il torrino (vano tecnico-lavatoio) collegato con scala salva spazio interna e il relativo terrazzo di copertura.

Confinante con, Via del Sole, particella 728, appartamento sub. 6 e pianerottolo comune, salvo altri.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 9, sezione MON, particella 729, subalterno 5, Via del Sole n. 6, piano 2°-3°, Categoria catastale A/4, classe 2, vani 2,5, R.C. €. 102,00.

### SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 367/2022 R.G.E.

#### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento [REDACTED]			
<b>Ubicazione:</b>	GUIDONIA MONTECELIO - Località MONTECELIO - Centro storico - Via del Sole n. 6 - Piano secondo, terzo e sovrastante torrino con terrazzo/lastrico solare		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Sesione MON Foglio 9 - Particella 729 - Sub. 05 Categoria A/2	<b>Superficie lorda commerciale</b>	82,17 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è ubicato in località MONTECELIO nel Comune di Guidonia Montecelio in un edificio al centro storico in Via del Sole, 6</p> <p>Si tratta di un appartamento su due livelli (2°+3°) oltre terrazzo sovrastante.</p> <p>L'appartamento è posto al piano 2° di un edificio di 4 piani fuori terra oltre al piano copertura con terrazzo praticabile è composto da soggiorno con angolo cottura al piano 2°, stanza da letto, guardaroba, bagno e disimpegno al piano 3°, terrazzo con torrino al piano superiore collegato con scala interna.</p> <p>L'immobile è ubicato in un contesto centrale nel borgo storico con i servizi nelle immediate vicinanze.</p> <p>La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 82,17, quella utile calpestabile di mq. 54,33, oltre il terrazzo superiore di mq. 28,60. L'immobile è in buone condizioni.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato abitato da persone ospitate dal debitore esecutato senza titolo.		