



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

causa civile R.G. 3744/12

GIUDICE:

Dott. Valerio MEDAGLIA

CUSTODE:

I.V.G. s.r.l.

attore principale



convenuto principale:



Relazione di C.T.U.

del 07/02/2022

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dott. Marco SABBATINI

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9 - telefono: 3356178575
email: studiosabbatini@gmail.com
PEC: marco.sabbatini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione indipendente sita a Guidonia Montecelio, Via Pereto 9, frazione Setteville Nord, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione composta da cucina, soggiorno, w.c. oltre terrazzo e portico al p.t., n. 3 camere oltre w.c. e balcone al p.1°, sottotetto p. 2°. *

Identificazione catastale: Sez. Mar foglio 10 particella 1246 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pereto n. 9, piano: T-1-2, derivante da costituzione n. H01148.1/1998

Confini: N. p.lla 1771, S. Via Pereto, E. p.lla 1521, O. p.lla 284

*** nella vendita è compreso il trasferimento del diritto in comproprietà del bene comune non censibile identificato alla sez. Mar, foglio 10, p.lla 1246, sub. 1 (b.c.n.c. ai sub. 3 e 501)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.500,00
Data della valutazione:	20/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

sentenza di scioglimento della comunione di immobili emessa dal Tribunale di Tivoli rep. 770/16, trascritta il 09/03/2017 a Roma 2 ai nn. 7314.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, iscritta il 26/01/2003 a firma di Trib.le di Roma, registrata il 11/04/2003 a Roma 2 ai nn. 3716, a favore di creditore procedente, contro debitore.

La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/2 della nuda proprietà.
Grava sulle rate di terreno identificate presso l'AdT di Roma foglio 10 p.lla 470 e 549.

ipoteca legale, iscritta il 11/05/2005 a firma di Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma, registrata il 17/05/2005 a Roma 2 ai nn. 8495, a favore di Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma, contro debitore.

La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/2 di nuda proprietà.
Grava sulla rata di terreno identificata presso l'AdT di Roma foglio 10 p.lla 470.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 14/10/2005 a Roma 2 ainn. 39252, a favore di creditore procedente, contro debitore.

La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/4 nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà gravante sui terreni p.lle foglio 10 p.lle 470 e 549 e u.i.u. foglio 10 p.lla 1246 sub 3 e 5.

pignoramento trascritto il 06/12/2018 a Roma 2 ai nn. 57969/40226, a favore di creditore procedente, contro debitore.

La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/4 nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà gravante sui terreni p.lle foglio 10 p.lle 470 e 549 e u.i.u. foglio 10 p.lla 1246 sub 3, 5 e 501.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non si rileva esistenza di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Marangelo Stefania n. a Roma il 19.10.1962 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 dal notaio Gilberto Di Cave rep. 28716, trascritto il 25/11/2008 a Roma 2 ai nn. 41764.

Non opponibile alla procedura perché intervenuta successivamente al pignoramento.

Il certificato notarile **NON** indica il nominativo del notaio né il repertorio dell'atto negoziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lancellotti Walter n. a Roma il 26.09.60 e Lancellotti Isidoro n. a Roma il 28.06.63 per la quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà e Lancellotti Carmine e Capone Delia per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 28/09/1993 a firma di notaio Franco rep. 83765, trascritto il 05/10/1993 a Roma 2 ai nn. 24149.

Il certificato notarile **NON** indica il repertorio dell'atto negoziale.



7. STORIA CATASTALE DEL DOMINIO

Sezione terreni

L'attuale identificazione della rata di terreno p.lla 1522 deriva da tipo di frazionamento protocollo n. RM0623760/2005 dell'originaria p.lla 1246.

La rata di terreno edificata p.lla 1246 deriva dalla p.lla 470 e 549 (tipo mappale n. 9915/1997)

Sezione Urbano

Costituzione prot. n. H01148.1/1998

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

8.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 358/93

Istanza di sanatoria L. 326/04 prot. 88075/04

8.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 6697 del 01/08/11991 - Piano diRecupero (L.R. 28/1980), l'immobile ricade in zona B sottozona B4



Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Non risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

Stralcio di PTPR Regione Lazio Tav. A e Tav. B



9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Criticità rilevate

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione omettono l'indicazione della sezione catastale del comune censuario dove ricade l'immobile.

Si evidenzia l'esito negativo delle ricerche eseguite dal CTU su eventuali unità immobiliari identificati con medesimi identificativi (foglio, p.lle e sub.) nelle sezioni catastali LEF e MON.

Certificato di AGIBILITA' non rilasciato.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

9.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Definizione sanatoria edilizia per ampliamento superficie utile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: integrazione e completamento pratica edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per onorari professionali (comprensiva di oblazione, oneri concessori e diritti comunali): **€. 2.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

9.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La porzione di fabbricato ove insistono i cespiti oggetto della presente (p.lla 1522) non è correttamente posizionato sulla mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale per variazione posizione cartografica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catasto terreni (onorari e diritti catastali in quota/parte): **€. 500,00**



Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario.



CRITICITÀ: MEDIA

Con tipo di frazionamento protocollo n. RM0623760/2005 la p.lla 1246, che originariamente identificava l'intero fabbricato composto da due porzioni di villa bifamiliare è stata frazionata; conseguentemente la p.lla 1522 attualmente identifica la porzione di fabbricato ove insistono i cespiti oggetto della presente e la p.lla 1521 che rappresenta la porzione estranea.

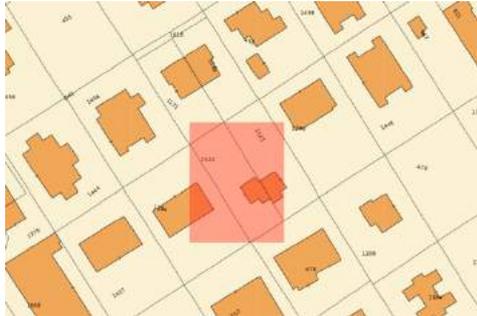
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta identificazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: **€. 300,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



BENI IN GUIDONIA MONTECELIO VIA PERETO 9, FRAZIONE SETTEVILLE NORD

APPARTAMENTO

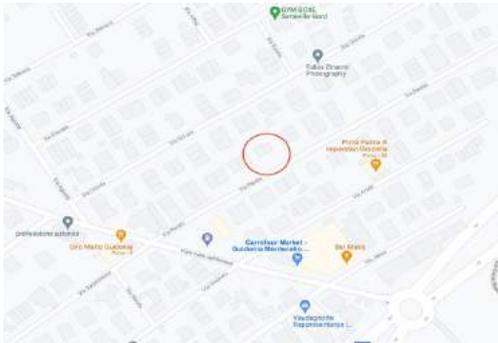
DI CUI AL PUNTO A

Abitazione indipendente sita a Guidonia Montecelio, Via Pereto 9, frazione Setteville Nord, per la quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, cucina, salone, terrazzo e portico al p.t., tre camere, un bagno e un balcone al p. 1°, locale soffitta non abitabile al piano sottotetto.

Le pavimentazioni sono in gres e/o monocottura per l'intero piano rialzato, in parquet per l'intero piano primo, ad eccezione dei bagni in piastrelle di ceramica sia a pavimento che di rivestimento; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le bussole interne sono in legno massello; il portoncino di accesso è blindato; gli infissi esterni e le persiane sono in alluminio anodizzato.

La scala interna che dal piano rialzato giunge al piano primo è in muratura con gradi e sottogradi in gres dello stesso tipo del pavimento.

La scala che dal piano primo giunge al sottotetto, utilizzato come ripostiglio, è in ferro con pedate e corrimano in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare presenta complessivamente un buono stato di conservazione, con buone finiture costruttive.

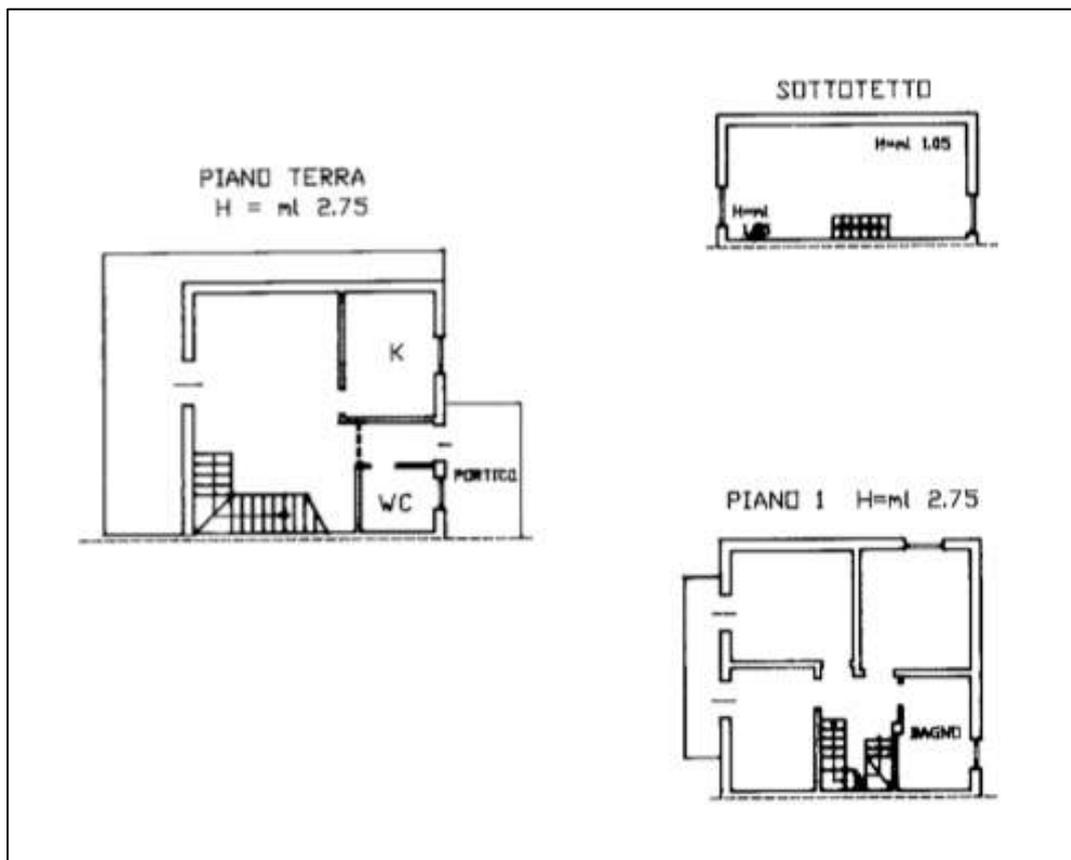


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	106,00	x	100 %	=	106,00
soffitta	27,00	x	30 %	=	8,10
terrazzo	23,00	x	20 %	=	4,60
portico	15,00	x	30 %	=	4,50
balcone p. 1°	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	177,00				124,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: porzione di villino quadrifamiliare
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie: Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 157.500,00 pari a 1.575,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: porzione di villino bifamiliare
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie: Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 1.681,25 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 242.100,00 pari a 1.513,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. AdE
Valore minimo: 1.400,00
Valore massimo: 2.100,00
Borsino Immobiliare
Valore minimo: 1.266,00
Valore massimo: 1.890,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale



appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato che ricomprende la comproprietà della corte esterna.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,40 x 1.500,00 = **186.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 186.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 186.600,00**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima precedentemente individuato essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a

vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Guidonia Montecelio, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,40	0,00	186.600,00	186.600,00
				186.600,00 €	186.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendita riguarda l'intero del diritto di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 18.300,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 70,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 164.900,00

data 07/02/2022

il tecnico incaricato
Geom. Dott. Marco Sabbatini



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione sita in Guidonia Montecelio Via Pereto 9, frazione Setteville Nord, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione composta da soggiorno con a.c., disimpegno, camera e w.c. al piano S1° *

Identificazione catastale: sez. Mar foglio 10 particella 1246 sub. 501 (catasto fabbricati), **ex sub. 5**, zonacensuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Pereto n. 9, piano: S1°, derivante da variazione del 04/12/2007 protocollo n. RM1418264 per ampliamento e cambio destinazione da C/2 a A/7.

Confini: N. p.lla 1771, S. Via Pereto, E. p.lla 1521, O. p.lla 284

*** nella vendita è compreso il trasferimento del diritto in comproprietà del bene comune non censibile identificato alla sez. Mar, foglio 10, p.lla 1246, sub. 1 (b.c.n.c. ai sub. 3 e 501)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.100,00
Data della valutazione:	20/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

sentenza di scioglimento della comunione di immobili emessa dal Tribunale di Tivoli rep. 770/16, trascritta il 09/03/2017 a Roma 2 ai nn. 7314 (gravante su u.i.u. ex sub. 5).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, iscritta il 26/01/2003 a firma di Trib.le di Roma, registrata il 11/04/2003 a Roma 2 ai nn. 3716, a favore di creditore precedente, contro debitore.
La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/2 della nuda proprietà.
Grava sulle rate di terreno identificate presso l'AdT di Roma foglio 10 p.lla 470 e 549.

ipoteca legale, iscritta il 11/05/2005 a firma di Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma, registrata il 17/05/2005 a Roma 2 ai nn. 8495, a favore di Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma, contro debitore.
La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/2 di nuda proprietà.
Grava sulla rata di terreno identificata presso l'AdT di Roma foglio 10 p.lla 470.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 14/10/2005 a Roma 2 ainn. 39252, a favore di creditore precedente, contro debitore.
La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/4 nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà gravante sui terreni p.lle foglio 10 p.lle 470 e 549 e u.i.u. foglio 10 p.lla 1246 sub 3 e 5.

pignoramento trascritto il 06/12/2018 a Roma 2 ai nn. 57969/40226, a favore di creditore precedente, contro debitore.
La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/4 nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà gravante sui terreni p.lle foglio 10 p.lle 470 e 549 e u.i.u. foglio 10 p.lla 1246 sub 3, 5 e 501.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non si rileva esistenza di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Lancellotti Leonardo nato a Roma il 26/09/1991 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 dal notaio Gilberto Di Cave rep. 28717, trascritto il 25/11/2008 a Roma 2 ai nn. 41765.

Non opponibile alla procedura perché intervenuta successivamente al pignoramento.

Il certificato notarile **NON** indica il nominativo del notaio né il repertorio dell'atto negoziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lancellotti Walter n. a Roma il 26.09.60 e Lancellotti Isidoro n. a Roma il 28.06.63 per la quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà e Lancellotti Carmine e Capone Delia per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 28/09/1993 a firma di notaio Franco rep. 83765, trascritto il 05/10/1993 a Roma 2 ai nn. 24149.

Il certificato notarile **NON** indica il repertorio dell'atto negoziale.



7. STORIA CATASTALE DEL DOMINIO:

Sezione terreni

L'attuale identificazione della rata di terreno p.lla 1522 deriva da tipo di frazionamento protocollo n. RM0623760/2005 dell'originaria p.lla 1246.

La rata di terreno edificata p.lla 1246 deriva dalla p.lla 470 e 549 (tipo mappale n. 9915/1997)

Sezione Urbano

L'originario sub. 5 deriva dalla denuncia catastale di costituzione prot. n. H01148.1/1998.

Successivamente, con variazione protocollo n. RM1418264/07 (ampliamento e cambio di destinazione da C/2 a A/7), è stato soppresso il sub. 5 e costituito l'attuale sub. 501.

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

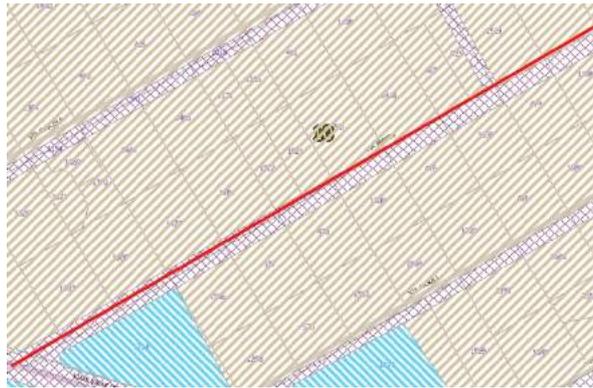
8.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 358/93

Istanza di sanatoria L. 326/04 prot. 88075/04

8.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 6697 del 01/08/11991
- Piano di Recupero (L.R. 28/1980), l'immobile ricade in zona B sottozona B4



Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Non risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

Stralcio di PTPR Regione Lazio Tav. A e Tav. B



9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Criticità rilevate

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione omettono l'indicazione della sezione catastale del comune censuario dove ricade l'immobile.

Si evidenzia l'esito negativo delle ricerche eseguite dal CTU su eventuali unità immobiliari identificati con medesimi identificativi (foglio, p.lle e sub.) nelle sezioni catastali LEF e MON.

Certificato di AGIBILITA' non rilasciato.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

9.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Realizzazione locale tecnico non legittimato da titolo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e ripristino: **€. 1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: MEDIA

Definizione sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: integrazione e completamento pratica edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per onorari professionali (comprensiva di oblazione, oneri concessori e diritti comunali pari a ca. € 4.700): **€. 6.700,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



9.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La porzione di fabbricato ove insistono i cespiti oggetto della presente (p.lla 1522) non è correttamente posizionato sulla mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale per variazione posizione cartografica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catasto terreni (onorari e diritti catastali in quota/parte): **€. 500,00**



Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

CRITICITÀ: MEDIA

Con tipo di frazionamento protocollo n. RM0623760/2005 la p.lla 1246, che originariamente identificava l'intero fabbricato composto da due porzioni di villa bifamiliare è stata frazionata; conseguentemente la p.lla 1522 attualmente identifica la porzione di fabbricato ove insistono i cespiti oggetto della presente e la p.lla 1521 che rappresenta la porzione estranea.

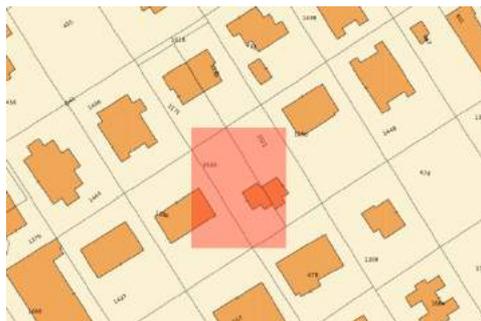
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta identificazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



BENI IN GUIDONIA MONTECELIO VIA PERETO 9, FRAZIONE SETTEVILLE NORD

APPARTAMENTO

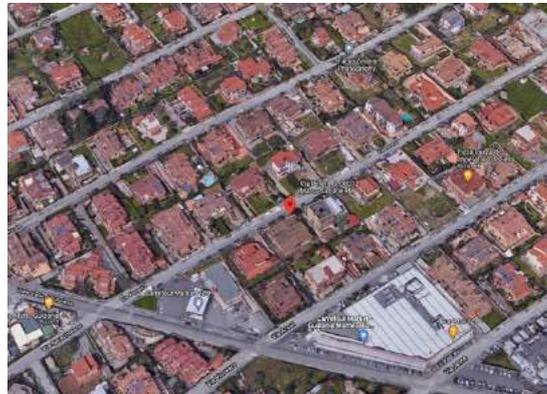
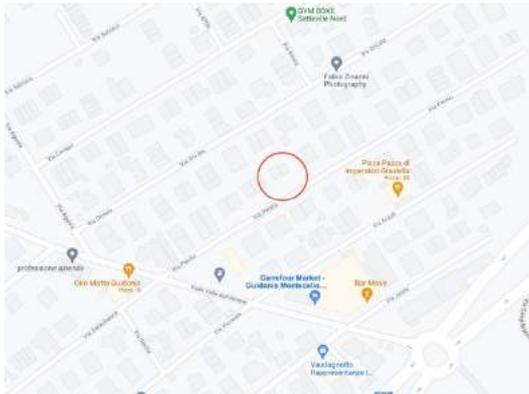
DI CUI AL PUNTO A

Abitazione sita in Guidonia Montecelio Via Pereto 9, frazione Setteville Nord, per la quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato risulta essere composta da un soggiorno pranzo, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, oltre una intercapedine.

Le pavimentazioni sono in gres o monocottura, ad eccezione del bagno, in piastrelle di ceramica, siaa pavimento che a rivestimento; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le bussole interne sono in legno tamburato; il portoncino di accesso è blindato; gli infissi esterni e le persiane sono in alluminio anodizzato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare presenta complessivamente un appena sufficiente stato di conservazione.



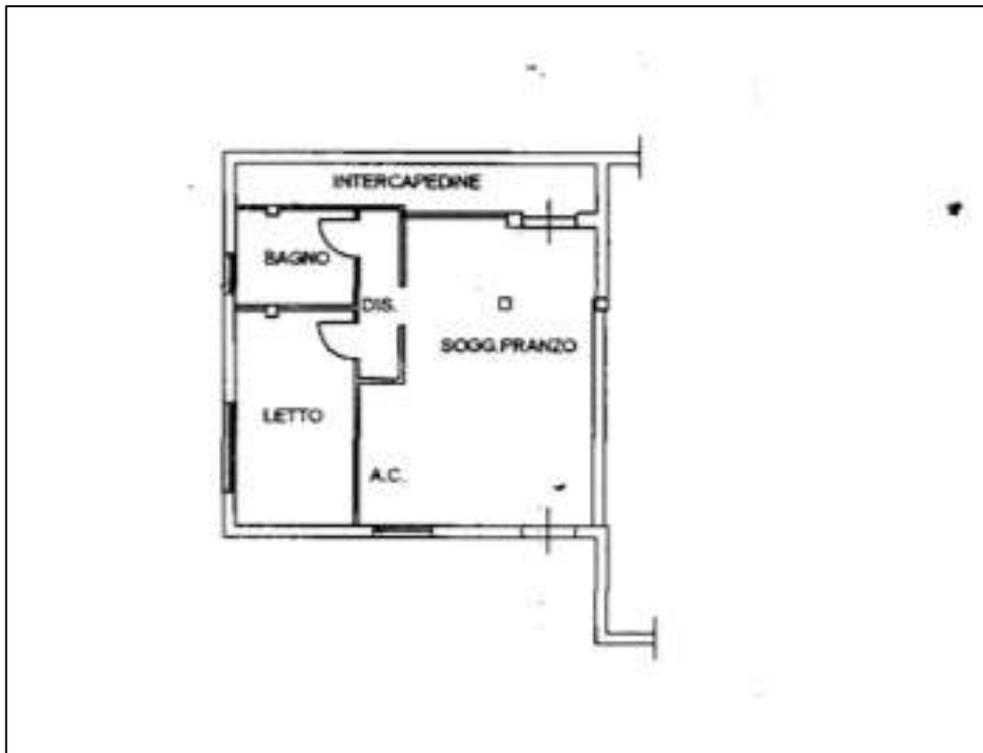
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
intercapedine	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	73,00				65,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: porzione di villino quadrifamiliare
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 100
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 157.500,00 pari a 1.575,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: porzione di villino bifamiliare
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 160



Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 1.681,25

Euro/mq Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 242.100,00 pari a 1.513,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. AdE

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.266,00

Valore massimo: 1.890,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato che ricomprende la proprietà della corte esterna.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 1.200,00 = **78.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.000,00**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima precedentemente individuato essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a

vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo attendibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.



Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Guidonia Montecelio, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendita riguarda l'intero del diritto di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.900,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 62.100,00

data 07/02/2022

il tecnico incaricato
Geom. Dott. Marco Sabbatini

