
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 492/2019**

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 492/2019	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.000,00	25

INCARICO

All'udienza del 27/01/2020, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, con studio in Via E. Gattamelata, 54 - 000176 - Roma, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa quadrifamiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma n. 276/D, interno 2, piano T-1-2-S1.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa quadrifamiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma n. 276/D, interno 2, piano T-1-2-S1.**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è una porzione di villa quadrifamiliare destinata a civile abitazione, che si sviluppa su quattro livelli, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

E' ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Viale Roma n.276/D e precisamente nella zona di Colle Fiorito, frazione periferica della cittadina, nei pressi del bivio di Guidonia.

L'area in cui l'immobile è ricompreso è posta a circa 20 km dalla città di Roma e a 4 km dal centro di Guidonia ed è facilmente raggiungibile dalla capitale per mezzo della Via Tiburtina e dell'autostrada dei Parchi (A24).

Tale zona risulta dotata di discreti servizi primari, quali attività commerciali e artigianali e risulta sufficientemente collegata dai mezzi pubblici, sia alle zone limitrofe che al centro del comune. Dispone di sufficienti possibilità di parcheggio.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in esame è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati a edilizia residenziale privata, con villini articolati su 1/3 piani, sorti piuttosto recentemente.

All'immobile si accede tramite cancello in metallo di tipo pedonale, individuato - come dichiarato dall'esecutato - dal civico 276/D che è comune sia all'immobile pignorato che ad altra unità immobiliare adiacente, estranea al presente giudizio.

L'unità immobiliare *de qua* è distinta come int. 2 e si sviluppa su quattro livelli - piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto - collegati tra loro mediante scala interna. Il piano seminterrato è composto da un unico ambiente catastalmente destinato a cantina, ma di fatto ad uso residenziale; il piano terra si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, veranda ed area di pertinenza esclusiva; al primo piano sono ubicate due camere (di cui una destinata a studio), bagno e loggia, mentre il piano secondo si compone - catastalmente - di soffitta e cabina idrica, attualmente trasformati, anche questi, in superficie residenziale più un balcone a livello.

Completa il tutto una corte di pertinenza esclusiva che allo stato costituisce *un unicum* con quella limitrofa appartenente a soggetto terzo, non esecutato, in quanto non è stata apposta alcuna rete/recinzione a dividere internamente le due proprietà.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che le porzioni immobiliari in argomento non sono conformi a quanto accatastato, per come meglio in seguito descritto.

In data 30.07.2021, la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Massimo Santini, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. **** Omissis ****, debitore (cfr. allegato n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Come da relazione notarile in atti, l'esecutato ha acquistato il bene staggito in data 21/04/2006 con atto a rogito Notaio Giancarlo Castorina, rep. n. 60256, racc. 6006.

In tale atto, di cui è stata acquisita copia presso i pubblici uffici (cfr. allegato n. 6), l'esecutato dichiara di essere in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai fini delle opportune verifiche la scrivente in data 23/07/2021 ha acquisito dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Roma, luogo in cui l'esecutato si è sposato l'11/07/1983, l'estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio, da cui è emersa l'inesistenza di annotazioni marginali, il che denoterebbe la sussistenza del regime di comunione legale dei beni.

Vista la discrasia, la sottoscritta decideva di ricontattare l'esecutato per acquisire ulteriori informazioni e lo stesso dichiarava di aver prescelto sin dal giorno del matrimonio il regime di separazione dei beni.

La scrivente pertanto decideva di richiedere nuovo estratto di matrimonio, che veniva rilasciato in data 04/11/2021, che confermava l'inesistenza di annotazioni marginali e pertanto la scelta del regime patrimoniale di comunione dei beni.

Alla luce di quanto sopra, essendo stato acquistato in costanza di matrimonio, l'immobile appartiene al debitore per la quota ed i diritti pari a 1/2, in regime di comunione con la sig.ra ** Omissis ****, non eseguita.**

Il tutto come da estratti di matrimonio che si allegano (cfr. allegato n. 7).

L'immobile *de quo* verrà pertanto valutato per intero e determinato poi il valore della quota di spettanza dell'esecutato pari ad 1/2, rinviando al GE ogni valutazione in merito a quanto accertato.

CONFINI

La porzione immobiliare in oggetto risulta confinare nell'insieme con appartamenti intt. 1 e 4 e p.lla 1104 sub 1, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	28,40 mq	33,70 mq	1,00	33,70 mq	2,70 m	Terra
Veranda PT	13,45 mq	13,45 mq	0,35	4,71 mq	-	Terra
Corte di pertinenza	148,00 mq	148,00 mq	0,10	14,80 mq	-	Terra
Abitazione p1	28,60 mq	34,40 mq	1,00	34,40 mq	2,70 m	1
Balconi coperti	31,80 mq	31,80 mq	0,35	11,13 mq	-	1
Mansarda collegata direttamente all'unità principale	23,20 mq	26,50 mq	0,50	13,25 mq	1.80 m media	2
Balcone p2	4,45 mq	4,45 mq	0,25	1,11 mq	-	2
Taverna collegata direttamente all'unità principale	39,00 mq	43,10 mq	0,50	21,55 mq	3,15 m	S1

Totale superficie convenzionale:	134,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	134,65 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2006 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 658,48 Piano S1-T-1-2 Graffato SUB 11
Dal 21/04/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 658,48 Piano S1-T-1-2 Graffato SUB 11
Dal 18/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1-2 Graffato SUB 11
Dal 09/11/2015 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4 Graffato SUB 11, Zc. 1, Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1-2

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
MON	7	1104	4	1	A7	2	6 vani	113 mq	790,18 €	S1-T-1-2	SUB 11

Corrispondenza catastale

Da quanto verificato in seno di accesso l'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), a seguito delle seguenti modifiche:

PIANO SEMINTERRATO

- tale livello seppur catastalmente ad uso cantina è stato trasformato in superficie residenziale con l'installazione di una cucina e camino;

PIANO TERRA

- la corte di pertinenza esclusiva non risulta delimitata in tutti i suoi confini ed allo stato costituisce *un unicum* con quella adiacente appartenente a soggetti terzi ed estranei al presente giudizio.

PIANO PRIMO

- la finestra del bagno ha una diversa ubicazione rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale;
- il balcone a livello non è correttamente graficizzato sul catastale (presenta un ampliamento nella porzione antistante lo studio e il bagno).

PIANO SECONDO

- tale livello presenta un cambio di destinazione d'uso da soffitta a superficie residenziale e risulta composto da un'ampia stanza open-space e da un bagno;
- i locali hanno una superficie maggiore di quella graficizzata sulla planimetria catastale per aver inglobato, attraverso la demolizione dei muri di separazione, le porzioni di sottotetto non abitabili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato di manutenzione e uso.

Al piano seminterrato, in corrispondenza di alcuni punti del soffitto sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua pregresse allo stato non attive.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato le aree scoperte individuate sull'elaborato planimetrico con i subalterni 1 e 2. In particolare il sub 1 individua in parte un'area destinata alla viabilità (cfr. allegato n.4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 02/07/2021 prot. 63198/2021, successivo sollecito prot. 78455 del 25/08/2021 e mail del 20/10/2021, la scrivente ha richiesto al Comune di Guidonia Montecelio la verifica degli usi civici e l'edificazione o meno del bene in regime di edilizia residenziale pubblica.

A dette richieste è stato dato riscontro in data 05/11/2021 con nota prot. n. 0101470, da cui si evince l'inesistenza degli usi civici e la non edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica (cfr allegato n. 5).

Relativamente agli altri vincoli, l'immobile *de quo* non ne risulta gravato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è una villa quadrifamiliare realizzata nel 2004, con struttura di tipo puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato.

Si presenta in uno stato di conservazione buono, con facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro e particolari decorativi, ad inquadrare le porte-finestre, realizzati in peperino.

L'immobile pignorato è distinto come int. 2 e si articola su quattro livelli - piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto - collegati tra loro mediante scala interna, destinati ad uso residenziale e a locali accessori.

Ha copertura a tetto a falde inclinate, rivestite con manto di tegole.

Il piano seminterrato, accessibile dalla scala interna e dal locale garage confinante (quest'ultimo non oggetto di pignoramento) è composto da un unico ambiente catastalmente destinato a cantina, ma di fatto ad uso residenziale. Al suo interno infatti sono installati un camino e una cucina.

Il piano terra, accessibile dalla veranda e dalla corte di pertinenza, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, veranda ed area di pertinenza esclusiva; al primo piano sono ubicate due camere (di cui una destinata a studio), bagno e loggia, mentre il piano secondo si compone - catastalmente - di soffitta, cabina idrica, allo stato trasformati in superficie residenziale (camera da letto e servizio igienico) più un balcone a livello.

Completa il tutto una corte di pertinenza esclusiva che allo stato costituisce *un unicum* con quella vicina, appartenente a soggetto terzo, non eseguito.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni: tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e dei bagni, che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in grés, quasi tutti di unico tipo, formato e colore. Gli infissi sono in legno a doppio vetro, dotati di grate metalliche antintrusione e oscurati per mezzo di persiane in metallo.

Sono presenti l'impianto idrico, quello elettrico, quello antifurto e quello di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia, con quest'ultimo di tipo autonomo, con radiatori in alluminio.

E' presente anche l'impianto di condizionamento e un impianto domotico che gestisce l'irrigazione del giardino.

Su due lati l'immobile è circondato da una corte di pertinenza esclusiva, in parte mattonata e in parte giardinata, delimitata da un muretto con sovrastante ringhiera metallica. Tale corte, come prima accennato allo stato costituisce *un unicum* con quella limitrofa ed entrambe hanno accesso da un unico cancelletto pedonale, comune ad ambedue le unità immobiliari.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato e a quanto assentito dai titoli abilitativi.

In particolare:

PIANO SEMINTERRATO

- tale livello seppur catastalmente ad uso cantina è stato trasformato in una taverna con l'installazione di una cucina e camino;
- nel progetto assentito detto locale è in parte destinato a cantina ed in parte a garage mentre di fatto è un locale unico, per il quale è stato effettuato un cambio d'uso *sine titulo*. Infatti non risulta realizzata la tramezzatura interna di divisione tra i due locali ed è stata modificata l'apertura di ingresso che da progetto è carrabile mentre di fatto è una porta di accesso pedonale;

PIANO TERRA

- la corte di pertinenza esclusiva non risulta delimitata in tutti i suoi confini ed allo stato costituisce *un unicum* con quella adiacente appartenente a soggetti terzi ed estranei al presente giudizio;
- la porta-finestra della cucina e la finestra del bagno sono spostate rispetto al progetto autorizzato;
- il bagno e la cucina hanno una diversa conformazione rispetto al progetto assentito;
- i gradini che raccordano il piano campagna con la veranda antistante la cucina non sono graficizzati nel progetto seppur presenti sulla planimetria catastale;
- la scala interna ha una diversa conformazione rispetto a quella riportata sul progetto.

PIANO PRIMO

- la finestra del bagno ha una diversa ubicazione rispetto al progetto assentito;
- il balcone a livello non è correttamente graficizzato sul catastale (presenta un ampliamento nella porzione antistante lo studio e il bagno) ma è stato legittimamente autorizzato;
- la distribuzione interna è leggermente difforme dal progetto (spostamento tramezzi studio e bagno e spostamento porte).

PIANO SECONDO

- tale livello presenta un cambio di destinazione d'uso da soffitta a superficie residenziale e risulta composto da un'ampia stanza open-space e da un bagno;
- i locali hanno una superficie maggiore di quella graficizzata sulla planimetria catastale e sul progetto per aver inglobato, attraverso la demolizione dei muri di separazione, le porzioni di sottotetto non abitabili;
- la distribuzione interna è difforme dal progetto autorizzato;
- è presente un balcone, graficizzato sulla planimetria catastale, di cui non vi è traccia nell'elaborato progettuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta occupato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia ed è dunque giuridicamente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1991 al 31/07/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Bartoli	11/01/1991	56242	5936
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	22/01/1991	5855	4507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2002 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Atto preliminare di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Castorina	31/07/2002	23949	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	22/08/2002	37714	26932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2002 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di nomina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Castorina	27/09/2002	26519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	24/10/2002	45343	32197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Castorina	21/04/2006	60256	6006
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	27/04/2006	25765	14274
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene (cfr. allegato n. 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 14/01/2005
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 294
Quota: 1/1
Importo: € 1.094.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 547.000,00
Rogante: Notaio Giancarlo Castorina
Data: 13/01/2005

N° repertorio: 58104

N° raccolta: 4592

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/04/2006
Reg. gen. 25766 - Reg. part. 7344
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio Giancarlo Castorina
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 60257
N° raccolta: 6007
- **Ipoteca legale** derivante da Agenzia riscossione
Iscritto a Roma il 08/09/2009
Reg. gen. 56388 - Reg. part. 16587
Quota: 1/1
Importo: € 19.745,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.872,77

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma il 16/07/2004
Reg. gen. 40006 - Reg. part. 24407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con tale atto d'obbligo la SA.FIN srl, si impegna ad asservire all'erigenda costruzione il terreno e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei garages e cantine del piano seminterrato e dei locali soffitte del piano sottotetto, come da progetto.

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/01/2020
Reg. gen. 2021 - Reg. part. 1436
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno del Piano Particolareggiato di Collefiorito in variante al PRG subcomparto B, zona B3/2.

In base al PTPR l'immobile ricade in:

TAV. A

- Sistemi ed ambiti del paesaggio
- Sistema del paesaggio insediativo
- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B

- Beni Paesaggistici
- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Per l'immobile non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, sia stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 388 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) in data 21 settembre 2004.

Si segnala l'esistenza dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Guidonia Montecelio relativo alla destinazione d'uso dei locali garages, cantine e soffitte con atto del Notaio Luigi La Gioia del 14/07/2004 rep. 56198, trascritto a Roma2 il 16/07/2004, al n. 24407 di formalità (cfr. allegato n. 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'unità immobiliare *de qua* come precedentemente accennato non è conforme alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati ai titoli assentiti, in quanto sono stati realizzati lavori, senza alcun titolo autorizzativo, che hanno apportato modifiche sia interne che esterne.

In particolare:

PIANO SEMINTERRATO

- tale livello seppur catastalmente ad uso cantina è stato trasformato in una taverna con l'installazione di una cucina e camino;
- nel progetto assentito detto locale è in parte destinato a cantina ed in parte a garage mentre di fatto è un locale unico, per il quale è stato effettuato un cambio d'uso *sine titulo*. Infatti non risulta realizzata la tramezzatura interna di divisione tra i due locali ed è stata modificata l'apertura di ingresso che da progetto è carrabile mentre di fatto è una porta di accesso pedonale;

PIANO TERRA

- la corte di pertinenza esclusiva non risulta delimitata in tutti i suoi confini ed allo stato costituisce *un unicum* con quella adiacente appartenente a soggetti terzi ed estranei al presente giudizio;
- la porta-finestra della cucina e la finestra del bagno sono spostate rispetto al progetto autorizzato;
- il bagno e la cucina hanno una diversa conformazione rispetto al progetto assentito;
- i gradini che raccordano il piano campagna con la veranda antistante la cucina non sono graficizzati nel progetto seppur presenti sulla planimetria catastale;
- la scala interna ha una diversa conformazione rispetto a quella riportata sul progetto.

PIANO PRIMO

- la finestra del bagno ha una diversa ubicazione rispetto al progetto assentito;
- il balcone a livello non è correttamente graficizzato sul catastale (presenta un ampliamento nella porzione antistante lo studio e il bagno) ma è stato legittimamente autorizzato;
- la distribuzione interna è leggermente difforme dal progetto (spostamento tramezzi studio e bagno e spostamento porte).

PIANO SECONDO

- tale livello presenta un cambio di destinazione d'uso da soffitta a superficie residenziale e risulta composto da un'ampia stanza open-space e da un bagno;

- i locali hanno una superficie maggiore di quella graficizzata sulla planimetria catastale e sul progetto per aver inglobato, attraverso la demolizione dei muri di separazione, le porzioni di sottotetto non abitabili;
- la distribuzione interna è difforme dal progetto autorizzato;
- è presente un balcone, graficizzato sulla planimetria catastale, di cui non vi è traccia nell'elaborato progettuale.

Considerato l'atto d'obbligo trascritto a favore del Comune di Guidonia Montecelio relativo al vincolo di destinazione d'uso dei locali garage, cantine e soffitte, si ritiene che i cambi d'uso dei locali al piano seminterrato e secondo non siano sanabili e debba essere ripristinato lo stato degli immobili come da progetto assentito, con le relative destinazioni d'uso. Si evidenzia tuttavia che andando a ripristinare la destinazione del piano seminterrato, nella porzione destinata a garage, si verrà presumibilmente a configurare un problema di accesso a detto locale. Questo infatti catastalmente confina con un altro locale garage distinto quale sub 7, di cui non vi è traccia nel progetto autorizzato (tale area nel progetto agli atti del comune è destinata a rampa di accesso coperta). Per accedere alla porzione pignorata si dovrà pertanto passare attraverso il sub 7.

Del tutto se ne terrà conto in seno di stima del bene.

Relativamente alle modifiche della distribuzione interna e dei prospetti, con lo spostamento/ampliamento delle bucatore e alla realizzazione del balcone al piano secondo, queste potranno essere sanate attraverso una SCIA in sanatoria, redatta da tecnico di fiducia dell'eventuale aggiudicatario del bene.

Al tutto dovrà fare seguito la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso la presentazione di opportuno DOCFA.

In merito alla mancata delimitazione dei confini della corte, per rendere l'unità autonoma si dovrà provvedere alla loro materializzazione come da planimetria catastale.

Il costo presunto per le regolarizzazioni e i ripristini da operare per rendere l'immobile conforme al progetto, possono essere quantificati forfettariamente in € 15.000,00.

Le altre difformità riscontrate dovranno essere eliminate, ripristinando lo stato *quo ante* dei luoghi.

Del tutto se ne terrà debitamente conto in seno di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dall'esecutato in seno di accesso, l'immobile non è ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa quadrifamiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma n. 276/D, interno 2, piano T-1-2-S1.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è una porzione di villa quadrifamiliare destinata a civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

E' ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Viale Roma n.276/D e precisamente nella zona di Colle Fiorito, frazione periferica della cittadina, nei pressi del bivio di Guidonia.

All'immobile si accede tramite cancello in metallo di tipo pedonale, individuato - come dichiarato dall'esecutato - dal civico 276/D che è comune sia all'immobile pignorato che ad altra unità immobiliare adiacente, estranea al presente giudizio.

L'unità immobiliare *de qua* è distinta come int. 2 e si sviluppa su quattro livelli - piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto - collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano seminterrato è composto da un unico ambiente catastalmente destinato a cantina, ma di fatto ad uso residenziale; il piano terra si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, veranda ed area di pertinenza esclusiva; al primo piano sono ubicate due camere (di cui una destinata a studio), bagno e loggia, mentre il piano secondo si compone - catastalmente - di soffitta, cabina idrica ed un balcone, attualmente trasformati, anche questi, in superficie residenziale.

Completa il tutto una corte di pertinenza esclusiva che allo stato costituisce *un unicum* con quella vicina, appartenente a soggetto terzo, non esecutato, in quanto non è stata apposta alcuna rete/recinzione a dividere internamente le due proprietà.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che le porzioni immobiliari in argomento non sono conformi a quanto accatastato.

La porzione immobiliare in esame è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi:

- Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4 Graffato al Sub 11, Zc. 1, Categoria A7

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1) con quota di spettanza dell'esecutato pari ad 1/2.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.500,00 €/mq commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale (ville e villini), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.300,00 a un massimo di 1.850,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – Il semestre 2020, territorio del Comune di Guidonia Montecelio, fascia periferica – zona Guidonia centro - Colle Fiorito).

In considerazione di quanto premesso e dello stato manutentivo del bene, risulta applicabile un valore ordinario di €/mq 1.600,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di Villa quadrifamiliare Guidonia Montecelio (RM) - Via Roma, 276, interno 2, piano T--1-2-S1	134,65 mq	1.600,00 €/mq	€ 215.440,00	100,00%	€ 215.440,00
				Valore di stima:	€ 215.440,00

Valore di stima: € 215.440,00

Deprezzamenti

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi per i ripristini/regolarizzazioni del bene, quantificati forfettariamente in € 15.000,00 e dovrà essere applicato un ulteriore abbattimento di € 10.000,00 per la problematica legata all'accesso al garage, quantificata sulla base di quanto sarebbe necessario spendere per costituire una servitù di passaggio.

Alla luce di quanto sopra si avrà che il valore del bene sarà pari a:

Valore finale di stima:

€ 215.440,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - **€ 15.000,00** (per ripristini e regolarizzazioni) - **€ 10.000,00** (per difficoltà accesso garage) = **€ 168.896,00**

arrotondato a € 169.000,00

Poiché l'esecutato, come da verifiche effettuate, risulta proprietario dei diritti pari ad 1/2, il valore della quota di spettanza dello stesso è pari ad € 169.000/2 = € 84.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 06/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa quadrifamiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma n. 276/D, interno 2, piano T-1-2-S1.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è una porzione di villa quadrifamiliare destinata a civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

E' ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Viale Roma n.276/D e precisamente nella zona di Colle Fiorito, frazione periferica della cittadina, nei pressi del bivio di Guidonia.

All'immobile si accede tramite cancello in metallo di tipo pedonale, individuato - come dichiarato dall'esecutato - dal civico 276/D che è comune sia all'immobile pignorato che ad altra unità immobiliare adiacente, estranea al presente giudizio.

L'unità immobiliare *de qua* è distinta come int. 2 e si sviluppa su quattro livelli collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano seminterrato è composto da un unico ambiente catastalmente destinato a cantina, ma di fatto ad uso residenziale; il piano terra si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, veranda ed area di pertinenza esclusiva; al primo piano sono ubicate due camere (di cui una destinata a studio), bagno e loggia, mentre il piano secondo si compone - catastalmente - di soffitta, cabina idrica ed un balcone, attualmente trasformati, anche questi, in superficie residenziale.

Completa il tutto una corte di pertinenza esclusiva che allo stato costituisce un unicum con quella vicina, appartenente a soggetto terzo, non esecutato, in quanto non è stata apposta alcuna rete/recinzione a dividere internamente le due proprietà.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che le porzioni immobiliari in argomento non sono conformi a quanto accatastato e assentito.

La porzione immobiliare in esame è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi:

- Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4 Graffato al Sub 11, Zc. 1, Categoria A7

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno del Piano Particolareggiato di Collefiorito in variante al PRG subcomparto B, zone B3/2.

In base al PTPR l'immobile ricade in:

TAV. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del paesaggio insediativo
- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B - Beni Paesaggistici

- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Aree urbanizzate

Prezzo base d'asta: € 169.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 492/2019

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 276/D, interno 2, piano T--1-2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1104, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7, Graffato SUB 11	Superficie	134,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un buono stato di manutenzione e uso. Al piano seminterrato, in corrispondenza di alcuni punti del soffitto sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua pregresse allo stato non attive.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è una porzione di villa quadrifamiliare destinata a civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, con annessa corte di pertinenza esclusiva. E' distinta come int. 2 e si sviluppa su quattro livelli - piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto - collegati tra loro mediante scala interna. Il piano seminterrato è composto da un unico ambiente catastalmente destinato a cantina, ma di fatto ad uso residenziale; il piano terra si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, veranda ed area di pertinenza esclusiva; al primo piano sono ubicate due camere, bagno e loggia, mentre il piano secondo si compone - catastalmente - di soffitta, cabina idrica ed un balcone, attualmente trasformati, anche questi, in superficie residenziale. Completa il tutto una corte di pertinenza esclusiva che allo stato costituisce un unicum con quella vicina, appartenente a soggetto terzo, non esecutato, in quanto non è stata apposta alcuna rete/recinzione a dividere internamente le due proprietà.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che le porzioni immobiliari in argomento non sono conformi a quanto accatastato, per come meglio in seguito descritto.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		