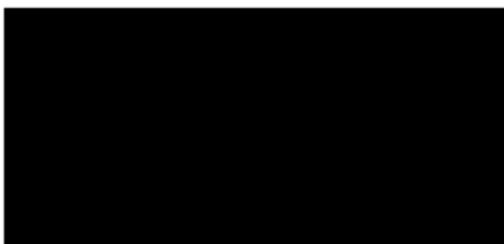

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. **197/2019** del R.G.E.

Procedura promossa da:



In danno di:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca COCCOLI

Custode: Dott.ssa Sonia QUARANTA

Esperto: Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA

Beni oggetto di perizia:

Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

- n.1 Abitazione in villino a schiera sita nel comune di Guidonia Montecelio (RM), Via delle Mimose n.60 – piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo distinto catastalmente al Fg.13 - part.lla 192 sub 41;
- Garage sito nel comune di Guidonia Montecelio (RM), Via delle Mimose n.60 – piano Seminterrato, distinto catastalmente al Fg.13 - part.lla 192 sub 79;



PREMESSA

All'udienza del 18/09/2020, il sottoscritto Dott. Ing. Gian Luca Viglietta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Tivoli, con recapito professionale in Via A. del Re n.47, Tivoli (RM) email: viglietta.gianluca@gmail.com, PEC: g.viglietta@pec.ording.roma.it, tel. 07741925467 – 3296167992, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestando giuramento di rito:

- Ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma;
- Ha acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Ha verificato la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare;
- In data 24/09/2020 ha prestato giuramento per l'incarico di Esperto Stimatore nella esecuzione in oggetto;
- Ha preso in visione la documentazione presente in atti;
- In data 11/05/2022 ha effettuato unitamente alla Dott.ssa Sonia QUARANTA, Custode incaricato, regolare accesso/sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali;
- In data 08/04/2023 dopo aver reperito ed esaminato la documentazione edilizia/urbanistica comunale ha trasmesso per mezzo pec la bozza di relazione alle parti e al Custode incaricato, nonché a parte esecutata.

2

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Al fine di acquisire i dati necessari e finalizzati allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

- 1 - Ha effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - all "A" - e Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Roma, - all "B" - riguardanti la consistenza, la provenienza del bene, nonché l'attuale titolarità del bene da stimare;
- 2 - Ha effettuato ricerche in Catasto Fabbricati per l'acquisizione della planimetria catastale e restituito la planimetria dello stato dei luoghi con le misure rilevate in loco - all "C";
- 3 - Ha effettuato richiesta al Comune di Guidonia Montecelio (RM) per la visione dei fascicoli edilizi relativamente alla legittimazione urbanistica/edilizia con conseguente acquisizione della predetta documentazione urbanistica - all "F";
- 4 - Ha effettuato il sopralluogo sul posto al fine di visionare, valutare e rilevare lo stato dei luoghi;
- 5 - Ha effettuato ricerche sui valori di riferimento del mercato immobiliare - all "G";
- 6 - Ha effettuato lavoro di studio per ordinare i dati acquisiti e poter elaborare di conseguenza la presente perizia.

3

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali:

Sovrapposizione mappa catastale - vista aerea



4

Le unità immobiliari pignorate risultano così composte:

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



- Abitazione in Villino del tipo a schiera composto da piano S1 - Terra - Primo - Sottotetto di 6,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) "loc. Colle Fiorito" al foglio catastale LEF 13, part.IIa 192, subalterno 41, p. T-1°-2°-S1, cat. A/7, classe 2, rendita catastale €. 856,03;

- Autorimessa al piano S1 di 37 mq. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) "loc. Colle Fiorito" al Foglio catastale LEF 13, part.IIa 192, subalterno 79, p. T, cat. C/6 classe 5, rendita catastale € 105,10;

Confina a Nord con proprietà appartamento sub 42 a Sud con proprietà appartamento sub 40 a Ovest con distacco fabbricato ad uso residenziale, a Est con distacco su Via delle Mimose.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un Villino ad uso abitativo con antistante e retrostante Corte esclusiva (giardino).

L'ingresso alla proprietà avviene dal cancello pedonale direttamente da Via delle Mimose 60

L'edificio è composto da villini a schiera, nello specifico l'abitazione consta di n.2 piani fuori terra oltre al seminterrato e n.1 locale autorimessa, ubicato nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via delle Mimose 60.

La distanza dal centro di Guidonia è di km.5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.4,8.

La caserma dei carabinieri è distante circa 4,5 Km.

La zona, anche se un pò periferica rispetto al centro città, comunque poco distante risulta servita da: Bar, negozi di alimentari, farmacie e poco distanti fermate dei Bus pubblici.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



DATI CATASTALI – ABITAZIONE CON CRONISTORIA DATI CATASTALI



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/03/2023
Ora: 17:47:02
Numero Pratica: T468200/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

Dati identificativi: Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno 41

Partita: 9032

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263A)
(RM)

Foglio 13 Particella 192

Classamento:

Rendita: Euro 856,03

Rendita: Lire 1.657.500

Zona censuaria 1,

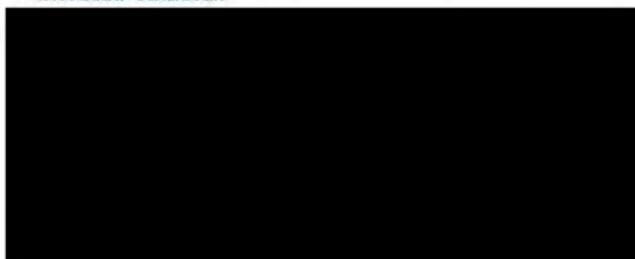
Categoria A17³⁾, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno 41

Indirizzo: VIA DELLE MIMOSE Edificio C Interno 10 Piano T-1 - 2-S1

Dati di superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 123 m²

> Intestati catastali



> Dati identificativi

📅 dal 26/11/1997

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
41

COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



> Indirizzo

📅 dal 26/11/1997

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
41

VIA DELLE MIMOSE - Edificio C Interno 10 Piano
T-1 - 2-S1
Partita: 9032

COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997)

> Dati di classamento

📅 dal 26/11/1997 al 13/08/2002

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
41

Rendita: Euro 1.141,37

Rendita: Lire 2.210.000

Zona censuaria 1

Categoria A/7⁹, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Partita: 9032

COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997) Notifica n. 55038/1997

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 13/08/2002

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
41

Rendita: Euro 856,03

Zona censuaria 1

Categoria A/7⁹, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Partita: 9032

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
41

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/03/1993, prot. n. 000021445

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

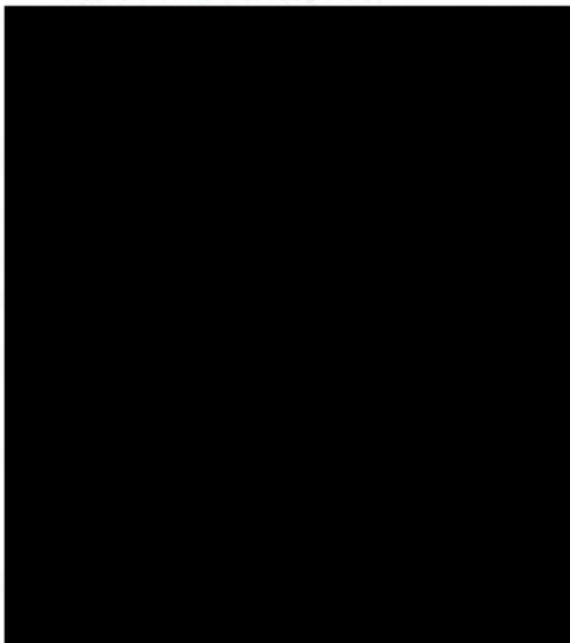


Totale: 127 m²

Totale escluse aree scoperte: 123 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. LEF
Foglio 13 Particella 192 Sub. 41



1. Atto del 01/07/1997 Pubblico ufficiale AMATOL. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9275 - VENDITA Voltura n. 48510.1/2000 - Pratica n. 340805 in atti dal 06/12/2000

2. COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 (n. P00387.1/1997)

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/05/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 327 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 22337.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/08/2007

4. Atto del 16/10/2007 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20577 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39500.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 22/10/2007

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/7: Abitazioni in villini

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



DATI CATASTALI - BOX/AUTORIMESSA

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/03/2023
Ora: 17:47:59
Numero Pratica: T468855/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

Dati identificativi: Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno 79

Partita: 9032

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263A)
(RM)

Foglio 13 Particella 192

Classamento:

Rendita: Euro 105,10

Rendita: Lire 203.500

Zona censuaria 1,

Categoria C/6³, Classe 5, Consistenza 37 m²

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno 79

Indirizzo: VIA DELLE MIMOSE Edificio C Piano S1

Dati di superficie: Totale: 37 m²

> Intestati catastali



> Dati identificativi

📅 dal 26/11/1997

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
79

COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



> Indirizzo

📅 dal 26/11/1997

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
79

VIA DELLE MIMOSE Edificio C Piano S1
Partita: 9032

COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997)

> Dati di classamento

📅 dal 26/11/1997

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
79

Rendita: Euro 105,10

Rendita: Lire 203.500

Zona censuaria 1

Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 37 m²

Partita: 9032

COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997) Notifica n. 55038/1997

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. LEF Foglio 13 Particella 192 Subalterno
79

Totale: 37 m²

Totale escluse aree scoperte : 37 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/03/1993, prot. n. 000021445

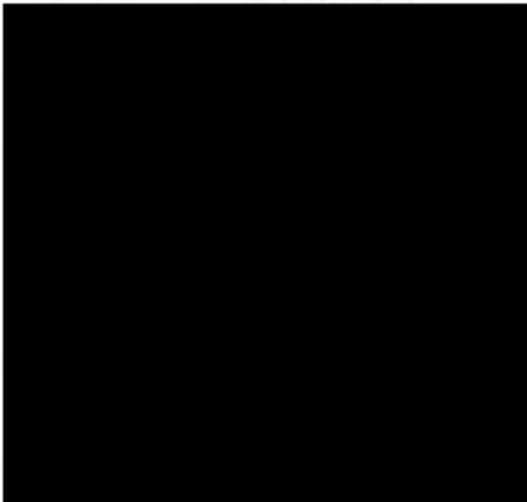
10

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. LEF
Foglio 13 Particella 192 Sub. 79



1. COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997
(n. P00387.1/1997)

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 23/05/2007 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM) Repertorio
n. 327 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Trascrizione n. 22387.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in
atti dal 11/06/2007

3. Atto del 16/10/2007 Pubblico ufficiale
D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio
n. 20577 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 39500.1/2007 Reparto PI di ROMA 2
in atti dal 22/10/2007

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



QUESITO N.2

Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Come descritto sul verbale di accesso effettuato congiuntamente alla D.ssa QUARANTA, Custode incaricato, l'abitazione è risultata occupata dall'esecutata.

QUESITO N.3

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico -artistico:

Sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 di detto decreto riguardo l'unità in questione.

Per il bene pignorato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) loc. "Colle Fiorito", Via delle Mimose n.60 al Foglio LEF 13, part.lla 192, sub 41 e sub 79 risultano le seguenti formalità come da Certificato Notarile del 29/12/2020 ed allegato in copia conforme al fascicolo telematico dal creditore precedente e appresso esibito:

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta





STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
Maurizio MISURALE – Michele MISURALE - Cesare QUAGLIA
Via in Lucina n. 17 - 00186 Roma
Viale Roma n. 78 – 00012 – Guidonia Montecelio
mmisurale@notariato.it
www.notaionisuraleroma.it

**DICHIARAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
DELLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA**

Il sottoscritto **Cesare Quaglia, Notaio in Roma**, con studio alla Via in Lucina n. 17, esaminate le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari sul **meccanizzato di Roma 2**, aventi ad oggetto il villino ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, distinto con il numero interno 10, con annesse corti di pertinenza esclusiva nonché del locale garage al piano seminterrato distinto con il numero 11 (undici), il tutto facente parte del fabbricato "C" sito in Comune di Guidonia Montecelio, via delle Mimose n. 60, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio alla sezione Urbana LEF, del foglio 13, particella 192, subalterno 41 (il villino) e subalterno 79 (il locale garage),

CERTIFICA

che a tutto il giorno 16 maggio 2019 dalle risultanze delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 dette porzioni immobiliari risultano di piena ed esclusiva proprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuna, delle signore:



per averle acquistate dalla "DIVISIONE ASTE Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, con atto a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro di Roma in data 16 ottobre 2007 rep. n. 20577/13387, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 19 ottobre 2007 al numero 39500 di formalità. I predetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e

Tel. +39 06 689 31 53 r.a. - Fax +39 06 687 14 23
C.F. e P.IVA 12788361009

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



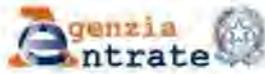


Roma, 17 (diciassette) maggio 2019 (duemiladiciannove)

Notario Cesare Oraglia



Prima del deposito dell'elaborato peritale sono state effettuate dallo scrivente le seguenti ispezioni ipotecarie aggiornate sui beni pignorati (All.B).



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 07/04/2023 Ora 15:49:08
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente VGLGLC

Ispezione n. T202609 del 07/04/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana lef - Foglio : 13 - Particella 192 - Subalterno 41
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 07/04/2023

Elenco immobili

- Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00192 Subalterno 0041
Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto Fabbricati
 3. Sezione urbana LEF Foglio 0013 Particella 00192 Subalterno 0041

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/08/2001 - Registro Particolare 23677 Registro Generale 34174
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2042 del 20/08/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10326 del 2001
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 32865 del 03/11/2003
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 3353 del 26/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2003 - Registro Particolare 32865 Registro Generale 49514
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2042/2001 del 20/08/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23677 del 2001
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3352 del 26/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 22337 Registro Generale 45724
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Ispezione telematica

Ispezione n. T202609 del 07/04/2023

per immobile

Richiedente VGLGLC

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 39500 Registro Generale 78785
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 20577/13387 del 16/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 23752 Registro Generale 78786
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 20578/13388 del 16/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3350 Registro Generale 17965
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6831 del 1994
7. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 17966
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10326 del 2001
8. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3352 Registro Generale 17967
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 32865 del 2003
9. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3353 Registro Generale 17968
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 23677 del 2001
10. TRASCRIZIONE del 10/09/2019 - Registro Particolare 31230 Registro Generale 44522
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3793 del 26/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Ispezione telematica

Ispezione n. T204322 del 07/04/2023

per immobile

Richiedente VGLGLC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana Ief - Foglio : 13 - Particella 192 - Subalterno 79

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 07/04/2023

Elenco immobili

- Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00192 Subalterno 0079
Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto Fabbricati
3. Sezione urbana LEF Foglio 0013 Particella 00192 Subalterno 0079

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/08/2001 - Registro Particolare 23677 Registro Generale 34174
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2042 del 20/08/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10326 del 2001
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 32865 del 03/11/2003
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 3353 del 26/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2003 - Registro Particolare 32865 Registro Generale 49514
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2042/2001 del 20/08/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 23677 del 2001
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3352 del 26/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 22337 Registro Generale 45724
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Ispezione telematica

Ispezioni n. T204322 del 07/04/2023

per immobile

Richiedente VGLGLC

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 39500 Registro Generale 78785
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 20577/13387 del 16/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 23752 Registro Generale 78786
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 20578/13388 del 16/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3350 Registro Generale 17965
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6831 del 1994
7. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 17966
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10326 del 2001
8. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3352 Registro Generale 17967
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 32865 del 2003
9. ANNOTAZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3353 Registro Generale 17968
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 327 del 23/05/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 23677 del 2001
10. TRASCRIZIONE del 10/09/2019 - Registro Particolare 31230 Registro Generale 44522
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3793 del 26/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



QUESITO N.4

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente:

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che dovranno essere cancellati gravanti sul bene in esame.

QUESITO N.5

“Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”:

Dagli accessi effettuati presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia del Comune di Guidonia Montecelio (RM) è stato possibile visionare i fascicoli edilizi riguardanti i beni pignorati che si allegano alla presente (All. G).

In ogni caso i lavori del fabbricato sono stati iniziati a seguito del rilascio della Licenza di Edilizia n.1131/1990 e dalla successiva Licenza in Variante n.127/93. Per il fabbricato è stato presentato il Fine Lavori e contestuale attestazione di conformità delle opere al progetto presentato con prot. 84561 del 03/11/2008.

Lo stato dei luoghi accertati dallo scrivente Esperto, risulta leggermente difforme alla documentazione estrapolata presso l'archivio del Comune di Guidonia Montecelio.

Le due planimetrie catastali risultano leggermente difformi allo stato dei luoghi visitati. Inoltre la scala al sottotetto è rappresentata erroneamente sul lato opposto.

E' stato reperito il certificato di Collaudo Statico del Fabbricato e il Certificato di Abitabilità n.24 del 11/04/1996.

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica con attestazione degli usi civici in quanto vi è la presenza di un terreno ma di due piccoli giardini, uno antistante e uno retrostante il fabbricato .

Non è stato reperito l'APE.

QUESITO N.6

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 e gli eventuali costi

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40, comma 6°, legge 28.02.1985 n.47, ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Sono state rilevate delle leggere difformità di opere necessarie della presentazione di pratiche edilizie consistenti in:

Abitazione

- Piano seminterrato porzione della cantina nuove tramezzature per ampliamento di bagno esistente;
- Piano Terra conforme;
- Piano Primo conforme;
- Piano Sottotetto conforme

La cantina non può essere utilizzata come spazio ad uso residenziale, vi era presente al momento del sopralluogo un letto matrimoniale.

Garage

La superficie ad uso garage da Concessione Edilizia composto da un unico spazio è stata tramezzata senza titoli edilizi.

Le sopra evidenziate difformità interne possono essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in Sanatoria e pagamento di una sanzione pecuniaria di €1.000,00.

Per i costi relativi alle pratiche si può riferire quanto segue:

Pratiche edilizie

- Pratica CILA + aggiornamento catastale €1.700,00 Oneri compresi + €200,00 per diritti di segreteria + €100,00 diritti DocFa;

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



QUESITO N.7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Dalla documentazione esaminata ivi compresa la storico-catastale, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico necessari di affrancazione come pure attestato sul certificato rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio.

QUESITO N.8

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Nulla da segnalare al riguardo.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto Estimatore:

nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'unità immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'unità immobiliare, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via);

terminata la relazione, entro il termine di 20 giorni e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



se non costituito, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione; invii anche al custode, se nominato, copia segreta della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

STIMA DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

La seguente stima viene effettuata sulla base del bene considerato urbanisticamente conforme ed ultimato, quindi al netto delle lavorazioni e delle pratiche tecniche necessarie all'ultimazione. Le spese di regolarizzazione e completamento saranno decurtate al valore del bene stimato.

22

Descrizione

Le unità immobiliari pignorate risultano così composte:

- Abitazione in Villino del tipo a schiera composto da piano S1 - Terra - Primo - Sottotetto di 6,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) "loc. Colle Fiorito" al foglio catastale LEF 13, part.IIIa 192, subalterno 41, p. T-1°-2°-S1, cat. A/7, classe 2, rendita catastale €. 856,03;
- Autorimessa al piano S1 di 37 mq. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) "loc. Colle Fiorito" al Foglio catastale LEF 13, part.IIIa 192, subalterno 79, p. T, cat. C/6 classe 5, rendita catastale € 105,10;

Confina a Nord con proprietà appartamento sub 42 a Sud con proprietà appartamento sub 40 a Ovest con distacco fabbricato ad uso residenziale, a Est con distacco su Via delle Mimose.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un Villino ad uso abitativo con antistante e retrostante Corte esclusiva (giardino).

L'ingresso alla proprietà avviene dal cancello pedonale direttamente da Via delle Mimose 60

L'edificio è composto da villini a schiera, nello specifico l'abitazione consta di n.2 piani fuori terra oltre al seminterrato e n.1 locale autorimessa, ubicato nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via delle Mimose 60.

La distanza dal centro di Guidonia è di km.5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.4,8.

La caserma dei carabinieri è distante circa 4,5 Km.

La zona, anche se un pò periferica rispetto al centro città, comunque poco distante risulta servita da: Bar, negozi di alimentari, farmacie e poco distanti fermate dei Bus pubblici.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero cemento.

Il rivestimento delle facciate è realizzato in intonaco, la copertura del fabbricato è a tetto, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile buona, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

I beni pignorati sono costituiti da:

- Abitazione in Villino con antistante e retrostante corte esclusiva sito nel comune di Guidonia Montecelio, loc. "Colle Fiorito" (RM), Via delle Mimose n.60 – piano S1 - Terra
- Primo – Sottotetto.
- Autorimessa al piano S1

L'intera superficie netta è così distribuita:

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



ABITAZIONE

Piano S1

- Cantina mq.23,25
- Bagno mq.7,05

Piano Terra

- Soggiorno mq.22,35
- Cucina mq.8
- Bagno mq.3,75
- Vano scala mq.5,50
- Giardino 1 mq.68
- Giardino 2 mq.35

Piano Primo

- Vano scala mq.4,60
- Disimpegno mq.1,75
- Camera mq.14,85
- Scala mq.2
- Chiocciola mq.2,55
- Bagno mq.4
- Camera mq.10,25
- Balcone 3,45

Piano Sottotetto

- Soffitta mq.26,30

LOCALE piano s1

- Garage Mq.26,85
- Retro mq.14,10

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Abitazione P.T. - 1	79,60	95	1,00	95	2,70

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Cantina P. S1 con Bagno	30,30	36,40	0,35	12,74	3,05
Soffitta/sottotetto	26,30	30	0,35	10,50	variabile
Balcone P. 1°	3,45	3,45	0,30	1,03	
Corte pertinenziale Giardino anti e retro	103	103	0,1	10,3	
Autorimessa P. S1 + retro	40,95	44,25	1,00	44,25	3,05

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

La superficie commerciale complessiva è stata così determinata:

1. Computo delle superfici coperte:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali;
- c) 50% delle superfici delle pareti di confine;
- d) 35% dei porticati chiusi (verandati)
- e) 30% delle superfici calpestabili con destinazione balconi e terrazzi;
- f) 10% della superficie complessiva destinata a corte pertinenziale;

25

Quindi, sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è computata la “superficie commerciale”, che con l’applicazione dei criteri sopraccitati, ha generato le risultanze dello schema di pag.25

Superficie commerciale lorda appartamento con quota corte e cantina al Piano S1 mq.129,57

La valutazione del bene pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Superficie commerciale lorda autorimessa + retro mq.44,25

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto, dopo le opportune valutazioni ritiene che il metodo di stima da adottare in grado di ottenere i migliori risultati ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sia quello per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia. Sono stati all'uopo reperiti valori di riferimento di compravendita nel Comune di Guidonia Montecelio loc. "Colle Fiorito".

Per cui, effettuate appropriate indagini di mercato per beni immobiliari compravenduti nelle zone medesime, considerate le quotazioni di alcune agenzie di intermediazione immobiliare reperite per la località, esaminate le banche dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio di Roma, il listino del Borsino Immobiliare di Roma, valutati gli opportuni criteri di riduzione/maggiorazione, valutate adeguatamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali:

- 1) La tipologia della struttura dell'edificio, delle finiture interne ed esterne;
- 2) L'ubicazione in zona semiperiferica;
- 3) L'ubicazione di servizi pubblici e di prima necessità;
- 4) Lo stato di conservazione complessivo;

Si reputa quindi, per quanto sopra, di non dover utilizzare dei coefficienti di differenziazione/riduzione/maggiorazione ma di adottare la media dei valori (max e min) rilevati e ritenuti idonei alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni.

Valori di riferimento

Determinazione del valore medio Villino

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
Valore medio: **1.625,00** €/mq → 1.300,00÷1.950,00 €/mq
(Abitazioni in Villino)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona
Valore medio: **1.258,00** €/mq → 1.020,00÷1.496,00 €/mq
(Abitazioni in villino)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Valore medio dei dati presi in esame: 1.441,50 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: 1.441,50 €/mq

Determinazione del valore medio Box/autorimessa

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
Valore medio: 925,00 €/mq → $750,00 \div 1.100,00$ €/mq
(Box)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona
Valore medio: 858,00 €/mq → $671,00 \div 1.045,00$ €/mq
(Box)

Valore medio dei dati presi in esame: 858,00 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: 858,00 €/mq

Calcolo del valore commerciale Villino

Il valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:

Mq 129,57 x 1.441,50 Euro/mq = Euro 186.775,15

Calcolo del valore commerciale Box/Autorimessa

Il valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:

Mq 44,25 x 858,00 Euro/mq = Euro 37.966,50

Valore villino €186.775,15+ valore Box autorimessa €37.966,50=€224.741,65

Valore commerciale individuato Villino + Box/Autorimessa=€224.741,65

Al presente valore determinato bisogna detrarre i costi delle pratiche edilizie + diritti comunali e sanzioni corrispondenti ad €3.000,00

€224.741,65 - €3.000,00=€221.741,65

Inoltre nel caso specifico, per l'esperienza maturata nel campo immobiliare, al fine di consentire una vendita più rapida e cercare di evitare ripetuti ribassi sul valore determinato, l'Esperto ritiene che per la tipologia del compendio pignorato si debba applicare un ribasso del 10% ulteriore a quello già suggerito

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



dal Tribunale stesso.

€.221.741,65 x 10%=€.22.174,16

€.221.741,65 - €.22.174,16=€.199.567,48

Tenuto conto che il valore di mercato sopra stimato si riferisce ad una compravendita in regime di libero mercato che porti, dopo una trattativa tra venditore ed acquirente, al valore d'incontro tra domanda ed offerta, mentre la vendita all'asta risulta essere un mercato "alterato" per la possibilità tra l'altro della reiterazione di "aste deserte", con danno sia per il creditore procedente che per l'esecutato, si ritiene congruo suggerire un prezzo d'asta che salvaguardi gli interessi delle parti abbattuto del 10% e quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi. Per quanto sopra detto si stima il prezzo base d'asta:

<i>Valore di mercato</i>	<i>€.199.567,48 x - 10%</i>	<i>Arrotondamento</i>
<i>Prezzo a base d'asta</i>	<i>€ .179.610,74</i>	<i>€ 179.600,00</i>

28

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Tivoli li 06/04/2023

Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA



Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



ALLEGATI

- “A” – Stralcio Catastale - Visure Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto;
- “B” – Relazione notarile + Elenco formalità per Ispezioni Ipotecarie aggiornate;
- “C” – Planimetrie Catastali;
- “D” – planimetrie stato dei luoghi ABITAZIONE e GARAGE;
- “E” – Titolo di Proprietà;
- “F” – Documentazione Urbanistica;
- “G” – Valori di riferimento del mercato immobiliare;
- “H” – Documentazione Fotografica

