
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 197/2022

PARTE CREDITRICE: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A,
C.F. - P.IVA 05828330638 , con sede legale in Via Santa Brigida n. 39 , 80133 Napoli

PARTE CREDITRICE: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

c/o Avv. Marika Miceli - marikamiceli@ordineavvocatiroma.org

Via Cola di Rienzo n. 252 - 00192 Roma

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Damiano Velluti - damiano.velluti@pecavvocatitivoli.it



SOMMARIO

Bozza	
Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 197/2022	1
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Lotto unico	6
Confini.....	6
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti	7
Livello qualitativo e Stato conservativo.....	7
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Censo, livello, usi civici.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze ultraventennali dei beni.....	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	12
Normativa edilizia.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	15
Stima.....	15
Lotto unico	15
Particolarità da segnalare.....	17
Elenco allegati.....	18



INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Cecilia Metella, n. 17 (catastralmente s.n.c.), una traversa del centrale Viale Roma, a 4 Km dal Casello A1 Guidonia-Montecelio, adiacente tutti i servizi.

Il lotto risulta essere un bilocale posto al piano terra di una palazzina realizzata nel 2009/2010, avente soggiorno con angolo cottura, camera bagno e giardino, il tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di **Guidonia Montecelio (RM) Sezione MON - Foglio 32 - Particella 706 - Sub 28, categoria A2, piano T, scala B, interno 4, consistenza 3 vani.**



Foto satellitare





Presa fotografica edificio

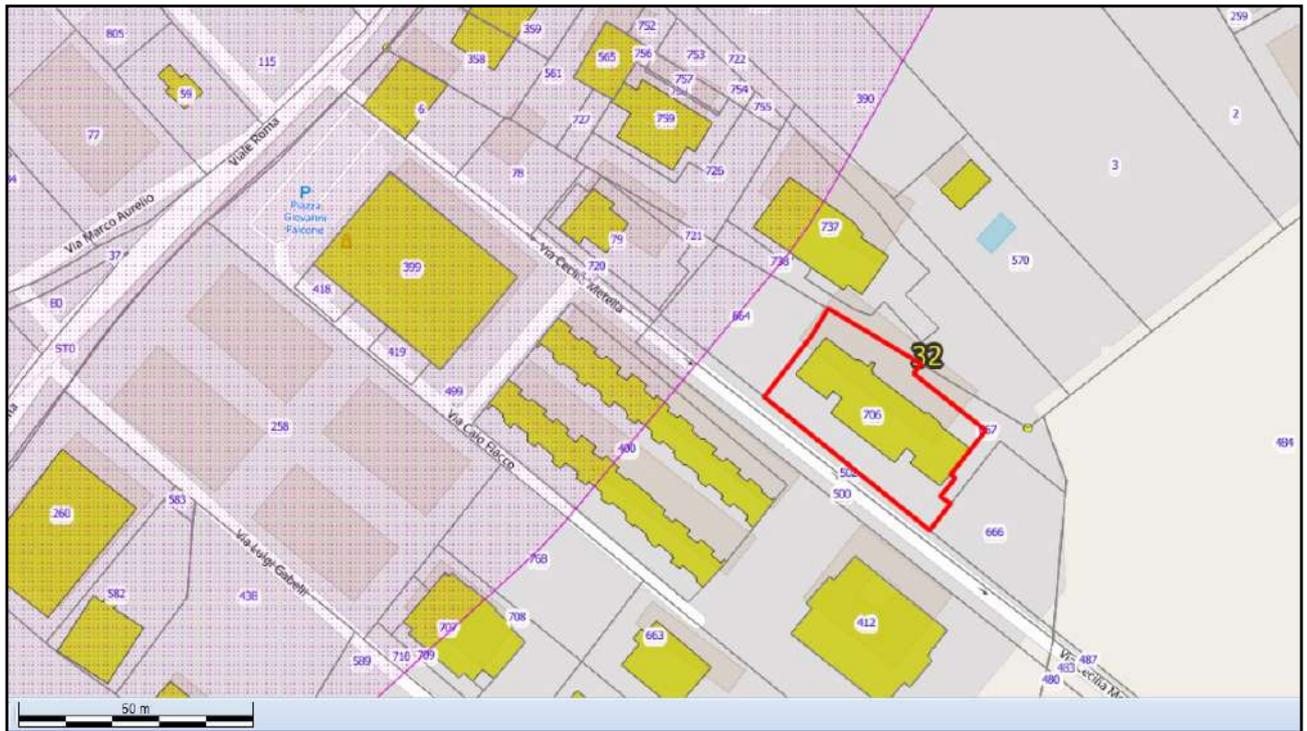


Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con Tav. B - P.T.P.R.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Maurizio Lunetta da san Giuseppe Jato (Pa).

[ALLEGATO -Certificato notarile]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

- 

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

- 

Al momento dell'acquisto dell' immobile, come ad oggi, l'esecutata risulta di stato libero.

[ALLEGATO -Certificato di stato libero]

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE - Appartamento situato al piano Terra di un fabbricato residenziale nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Via Cecilia Metella, n. 17 (catastalmente s.n.c.). L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) Sezione MON - Foglio 32 - Particella 706 - Sub 28, categoria A2, piano T, scala B, interno 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 57 mq, rendita 333,11€.

CONFINI

Il bene confina con Via Cecilia Metella, con appartamento distinto il subalterno 7, vano scala B, subalterno 506, salvo altri. L'atto di provenienza cita i seguenti confini:

	- appartamento posto al piano terra della scala "B" distinto	
	con il numero interno 4, composto di complessivi tre vani	
	catastali, con annessa corte esclusiva; confinante con:	
	appartamento distinto con il subalterno 7, vano scala,	
	subalterno 27, salvo altri.	

Stralcio atto di provenienza



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione fa parte di un edificio residenziale sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Cecilia Metella.

Il fabbricato risulta essere in c.a. con copertura a terrazza praticabile, i lati corti delle facciate sono rivestite a cortina, mentre i lati lunghi sono intonacate e tinteggiate di colore giallo con le parti aggettanti dei balconi di colore marrone chiaro.

L'edificio, costituito da 4 piani fuori terra ed uno interrato, ha due ingressi separati che danno accesso al lato scala A, civico 15, ed al lato scala B, civico 17.

L'abitazione, posta al piano terra del lato scala B, di altezza interna pari a 2,70 m, è raggiungibile appena superato l'ingresso condominiale, attraverso il portoncino che conduce direttamente alla zona giorno, rappresentato dal soggiorno con angolo cottura.

Da questo si può accedere al bagno "cieco" munito di aspiratore ed alla camera da letto. Sia dal soggiorno che dalla camera da letto si può accedere, attraverso le rispettive porta finestre, alla corte esclusiva che risulta essere completamente pavimentata, ben recintata con muretto basso e soprastante inferriata metallica e confinante, il lato lungo con Via Cecilia Metella, mentre i lati corti e con il vialetto condominiale che porta all'ingresso del lato scala B e con la corte esclusiva del sub 7 a cui si accede dal lato scala A.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. Sono inoltre presenti l'impianto di climatizzazione a condizionatore monosplit e l'impianto citofonico.

Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità, comunque l'edificio è munito di Certificato di agibilità prot. n. 19360 del 4 marzo 2011, presente in atti.

La struttura in c.a. è stata collaudata dall'arch. Antonio di Rienzo ed in atti è presente l'attestazione di deposito pos. N. 90016 del 01/06/2010.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue ed il fabbricato è munito di certificato di allaccio in fogna prot. 3435 del 14/01/2011, presente in atti.

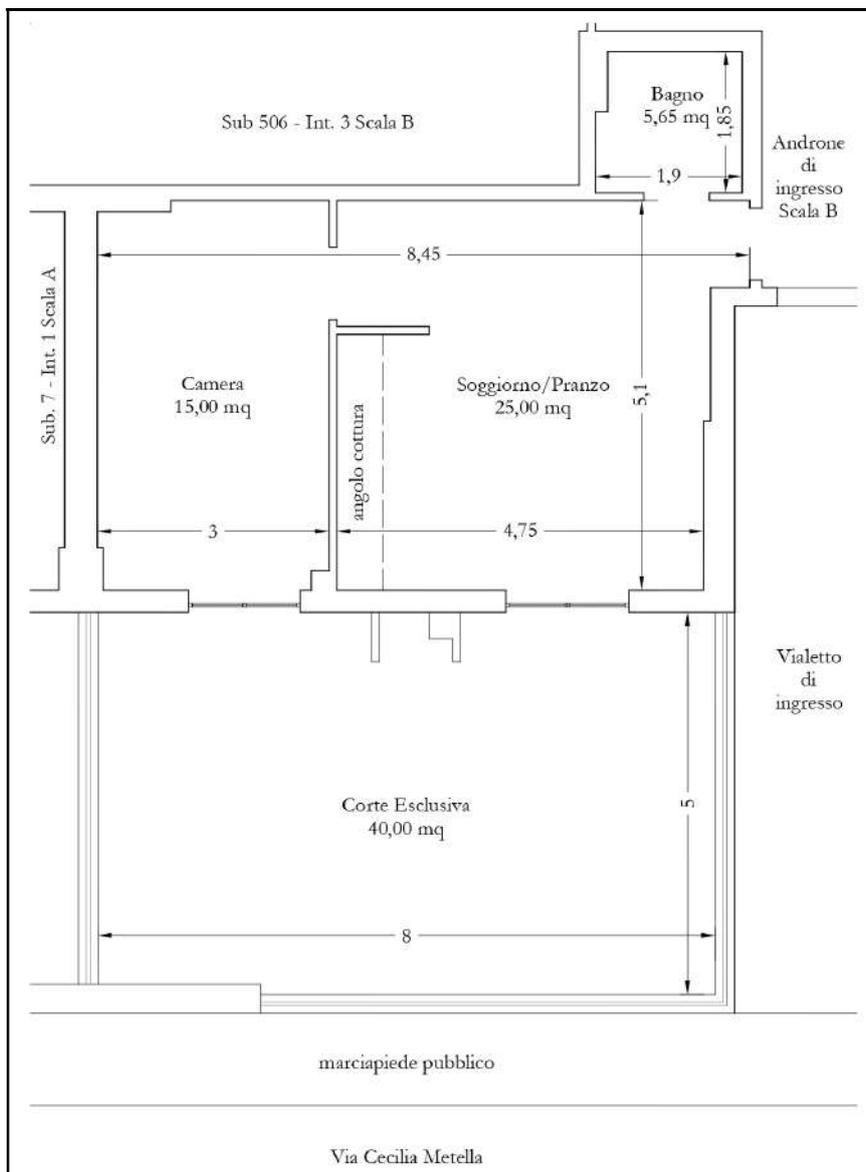
[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo, all'interno di una palazzina in ottimo stato.



Planimetria allo stato attuale



In data 17 Aprile 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dell'appartamento.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) - R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	45,65 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	40,00 mq	43,00 mq	0,10	4,30 mq	-	T
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				57,30 mq		

Superficie lorda vendibile 57,00 mq (arrotondata)

[ALLEGATO - Planimetria stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E 263) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita	Piano	Graffato
MON	32	706	28	1	A2	2	3 vani	Totale: 57 m2 Totale escluse aree scoperte: 53 m2		333,11 €	T	

Indirizzo catastale: VIA CECILIA METELLA n. SNC Scala B, Interno 4, Piano T

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER)

Corrispondenza catastale

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

- Nel certificato catastale non è riportato il num. civico di Via Cecilia Metella che risulta essere il n. 17.



Storia catastale

INTESTATO

1												
Unità immobiliare dal 01/06/2021												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	32	706	28	1		A/2	2	3 vani	Totale: 57 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 53 m ²	Euro 333,11	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/03/2008 Pratica n. RM0209951 in atti dal 01/06/2021 NOTA.27421/2021 RISERVA RIC.ISTRUTTORIA (n. 25565.1/2021)
Indirizzo		VIA CECILIA METELLA n. SNC Scala B Interno 4 Piano T										

Unità immobiliare dal 09/11/2015

1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	32	706	28	1		A/2	2	3 vani	Totale: 57 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 53 m ²	Euro 333,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie
Indirizzo		VIA CECILIA METELLA n. SNC Scala B Interno 4 Piano T										

Unità immobiliare dal 30/08/2011

1												
Unità immobiliare dal 30/08/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	32	706	28	1		A/2	2	3 vani		Euro 333,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2011 Pratica n. RM0950816 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89663.1/2011)
Indirizzo		VIA CECILIA METELLA n. SNC Scala B Interno 4 Piano T										

Unità immobiliare dal 27/10/2010

1												
Unità immobiliare dal 27/10/2010												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	32	706	28	1		A/2	2	3 vani		Euro 333,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2011 Pratica n. RM0950816 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89663.1/2011)
Indirizzo		VIA CECILIA METELLA n. SNC Scala B Interno 4 Piano T										

Situazione degli intestati dal 16/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/11/2011 - RIPRISTINO INTESTAZIONE ALLO STADIO PRECEDENTE ED ANNULLAMENTO DELLA DOMANDA DI VOLTURA N. RM0176027 DEL 07/05/2021 PER SCADENZA DEL TERMINE D'INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE IDONEA COME DA RICHIESTA PROT.NSD N. 27421 DEL 27/05/2021 - ISTANZA N. 395337/2021 Voltura n. 2650.1/2022 - Pratica n. RM0017428 in atti dal 19/01/2022			

Situazione degli intestati dal 16/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			



[ALLEGATO - Catastali]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 14/05/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 52920 del 14/05/2024. Ad oggi non si ha alcun riscontro da parte degli uffici comunali.

[ALLEGATO – Istanza attestazione Usi Civici, censi, livelli]

In ogni caso si riferisce che con l'allegata Deliberazione CC n_33_2017 il Comune di Guidonia Montecelio da atto, fra l'altro, di quanto segue:

2. DI DARE ATTO che per l'intero territorio comunale di Guidonia Montecelio la Regione Lazio, con Decreto del Presidente n. T00013 del 22-01-2015, trasmesso con nota regionale n. 50372 GR/04/19 del 30.01.2015 acclarata al protocollo comunale al n. 9969 del 05.02.2015, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico, affermando che il Comune potrà attestare l'inesistenza dei diritti civici nel rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica nonché nell'ambito dei procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione territoriale, qualora richiesti;

[ALLEGATO – Deliberazione CC n_33_2017 - Comune di Guidonia Montecelio]



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1991 al 21/03/2011		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALERIO TIRONE	12/12/1991	7190	982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	04/01/1992	838	718
Dal 21/03/2011 al 16/11/2011		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUIGI POCATERRA	21/03/2011	55766	19358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	23/03/2011	14950	9373
Dal 16/11/2011 ad OGGI		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. CAMILLO VERDE	16/11/2011	32068	22828
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	24/11/2011	61373	38895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI TIVOLI	30/12/1992	2442	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. CAMILLO VERDE	16/11/2011	32068	22828
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	24/11/2011	61373	38895		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE UFFICIO DI ROMA 3	22/11/2011	40483			

[ALLEGATO -Atto di compravendita - Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 17/11/2021 - Registro Particolare 12365 Registro Generale 66620 Pubblico ufficiale POCATERRA LUIGI Repertorio 55360/19060 del 11/11/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
2. TRASCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 38974 Registro Generale 67463 Pubblico ufficiale POCATERRA LUIGI Repertorio 55361/19061 del 11/11/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

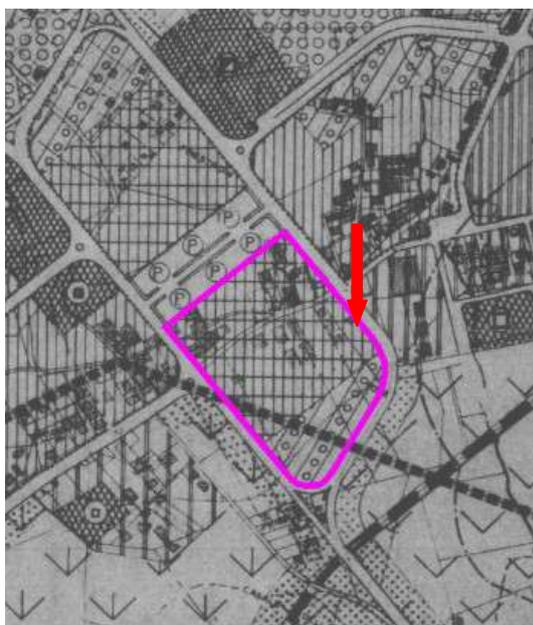


3. TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 9373 Registro Generale 14950 Pubblico ufficiale POCATERRA LUIGI Repertorio 553766/19358 del 21/03/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2759 Registro Generale 14952 Pubblico ufficiale POCATERRA LUIGI Repertorio 553768/19360 del 21/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 1. Comunicazione n. 665 del 24/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/01/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 13/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5. TRASCRIZIONE del 24/11/2011 - Registro Particolare 38895 Registro Generale 61373 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 32068/22828 del 16/11/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 24/11/2011 - Registro Particolare 11679 Registro Generale 61374 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 32069/22829 del 16/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
7. TRASCRIZIONE del 15/07/2012 - Registro Particolare 29440 Registro Generale 41121 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2860 del 16/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in zona C sottozona Cm del PRG vigente del Comune di Guidonia Montecelio, regolamentata dall'art. 5 delle NTA, con destinazione "Espansione residenziale mista".



Stralcio PRG approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 272 del 20/12/1971

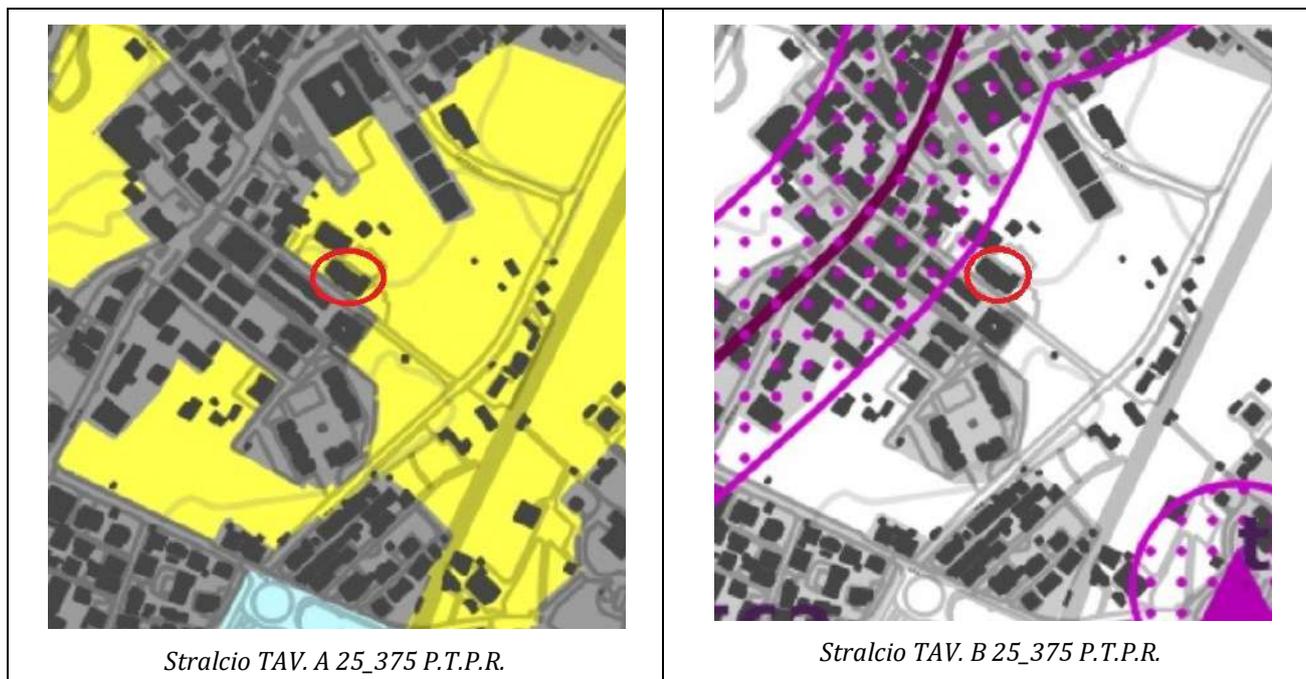


Stralcio P.P. zona CM2 in Guidonia approvato con Delibera Dirigenziale n. 1 del 04/01/2013



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani';
- nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è individuata nel 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' e non sono presenti Vincoli dichiarativi nè ricognitivi.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), a seguito di richiesta inoltrata in data 15/03/2024 ed acquisita al protocollo n. 30593, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

1. *Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio in data 16 febbraio 2009 n. 85;*
2. *Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001, della Legge 122/2010 e successive modificazioni prot. n. 081489 del 19 ottobre 2010 per la quale è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 2 novembre 2010 prot. n. 086690;*
3. *Certificato di agibilità prot. n. 19360 del 4 marzo 2011;*

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio e con la planimetria catastale, non emergono difformità.

[ALLEGATO -Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 03/05/2024 è stata inoltrata all'amministratore del condominio a mezzo mail la richiesta dell'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sull'immobile oggetto della presente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate. Dall'intercorsa telefonata che ha preceduto la mail, l'amministratore ha anticipato allo scrivente l'esistenza di oneri insoluti da parte dell'esecutata, che lo stesso amministratore con mail del 10/06/2024 e del 11/06/2024 ha provveduto ad indicare.

[ALLEGATO – **Istanza attestazione oneri condominiali**]

Sono quindi presenti vincoli od oneri condominiali a carico dell'acquirente, che dai prospetti forniti dall'amministratore di condominio sono così ripartiti:

- Consuntivo alla data del 31/12/2003: € 4.615,99 (di cui € 1.463,76 oneri anno 2023 ed € 3.152,23 saldo anno 2022);
- Oneri studio legale Avv. Muratore: € 700,00;
- Contenzioso perdita impianto idrico Avv. Aquilino: € 282,00;
- Estratto conto rate condominiali anno 2024: € 1350,00;
- Estratto conto rate perdita consumo acqua anno 2024: € 300,00;

TOTALE oneri a carico dell'acquirente : € 7.247,99.

Dei suddetti oneri, le spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) sono:

- anno 2023: € 1.463,76;
- anno 2024: € 1.350,00 + € 300,00 = € 1.650,00.

TOTALE : € 3.113,76

TOTALE oneri condominiali insoluti nel biennio a carico dell'esecutato : € 3.113,76

[ALLEGATO – **Oneri condominiali**]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).



STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- da requot.com
- dal borsinoimmobiliare.it;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: GUIDONIA MONTECELIO Fascia/zona: Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Valore di mercato: 1.300 - 1950 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Via Cecilia Metella,17 - Guidonia Montecelio - Zona D1 Abitazioni civili Vendita Min: 1.125 €/Mq Vendita Max:1.620 €/Mq	ZONA GUIDONIA CENTRO COLLE FIORITO Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: 1.276 €/mq Valore massimo : 1.665 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
1.625 €/mq	1.372 €/mq	1.471 €/mq

Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 1.490,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Cecilia Metella, n. 17 (catastalmente snc),scala B, int. 4, piano T	57,00 mq	1.490,00 €/mq	€ 84.930	100,00%	€ 84.930
Valore di stima:					€ 84.930



RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 84.930,00) = € 8.493,00

V ridotto = € 84.930,00 - € 8.493,00 = € 76.437,00

DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

Vm = V ridotto - decurtazione = € 76.437,00 - € 3.113,76 = € 73.323,24

€ 73.300,00 (arrotondato)

Prezzo base d'asta: € 73.300,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastalmente l'unità immobiliare riporta snc come toponimo in luogo del n.17.

Nella cronostoria catastale compare la proprietà a nome di [REDACTED]

[REDACTED] che risulta però da un errata voltura di seguito correttamente rettificata.

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

Tivoli, li 12/06/2024

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

Arch. Germano Bernardini



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - Certificato notarile
- ✓ Allegato -Certificato di stato libero
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato - Planimetria stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato- Catastali
- ✓ Allegato - Istanza attestazione Usi civici
- ✓ Allegato -Deliberazione CC n_33_2017 - Comune di Guidonia Montecelio
- ✓ Allegato - Istanza oneri condominiali
- ✓ Allegato -Atto Provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ Allegato - Istanze accesso atti UTC-Titoli edilizi e documentazione in atti
- ✓ Allegato -Oneri condominiali
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari

