

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: AMCO A.M.C. S.p.a.

Debitrice: *****

Custode Giudiziario: Avv. Federico Betti

Rinvio udienza di vendita il 22/04/2025 ore 9:30

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Corrispondenza catastale.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima/Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.....	17

INCARICO

All'udienza del 10/09/2024, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 10/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – porzione di villa bifamiliare con giardino piscina ed autorimessa in Guidonia Montecelio (RM) località Colleverde – Vena D'Oro - Via Della Stella Polare n.7/B, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà su porzione di villa bifamiliare sito in Guidonia Montecelio (RM) località Colleverde – Vena D'Oro - Via Della Stella Polare n.7/B, composto da: al piano seminterrato, un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, bagno e cantina, al piano terra ampio salone, cucina abitabile, una camera, un bagno, un portico; al piano primo sottotetto, tre ampie camere, di cui due con balcone ed un bagno. Pertinenze: autorimessa per due autovetture al piano seminterrato e corte esclusiva a giardino con piscina al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Ad eccezione dell'errore nell'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza dell'immobile in favore dell'esecutata che si riferisce al successivo atto di rettifica e non al rogito di compravendita.



Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ho richiesto copia telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2; trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 08/02/2000 dal Notaio Ernestina Annunziata in Roma, rep.111276 racc.15455. Nel contratto l'esecutata ***** acquistava piena proprietà dai Sig.ri ***** C.F.: ***** acquistava piena proprietà dai Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** i quali vendevano in comunione legale di beni: *"...il seguente immobile sito in Comune di Guidonia Montecelio insistente su terreno facente parte del complesso immobiliare sito alla loc. Case Nuove o Vena D'Oro, con accesso della via Nomentana al Km 15.700 e precisamente alla Via Stella Polare snc; porzione di villino bifamiliare da cielo a terra destinato ad abitazione in corso di rifinitura privo di pavimentazioni, infissi, intonaci, impianti, composto di piano terra, primo. Interrato, con annessa corte."* (Atto-allegato 1).

A seguire il 05/10/2000 fu stipulato atto di rettifica del Notaio Ernestina Annunziata in Roma, rep.112568 racc.15840 ai fini di correggere errore materiale nel nome dell'acquirente.

L'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era coniugata in regime di separazione di beni. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutata.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a ***** C.F.: ***** bene personale.

CONFINI

Confina a Sud-Ovest con sub.503-501 proprietà ***** con a Nord-Est con part.3581 corte comune costituente distacco su Via della Stella Polare, ad Ovest con part.3562, multiproprietà, ad Est villino bifamiliare part. 4653 proprietà ***** ***** ***** , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superfici e Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione p.T	97,30 mq	116,00 mq	-	1,00	116,00 mq	2,70 m	T
Soggiorno-cantina p.S1	89,00 mq	108,00 mq	-	0,60	64,80 mq	2,40 m	S1
Corte a giardino+piscina	-	-	219,00 mq	0,15	32,85 mq	-	T
Abitazione p.1° sottotetto	47,59 mq	70,00 mq	-	0,80	56,00 mq	2,13 m	1°
Balconi-portico	-	-	41,54 mq	0,25 0,10	8,00 mq	-	1°
Totale superficie convenzionale abitazione:					277,65 mq		
Autorimessa p.S1	45,58 mq	50,00 mq	-	1,00	50,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale autorimessa:					50,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					327,65 mq		

Il bene non è oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub.504 della particella 3867 deriva dai subb.3-5, immutato invece il sub.7, a sua volta la particella 3867 del foglio 3 deriva dalla particella 2798 con frazionamento prot.7620/1990 del medesimo foglio detta particella è a sua volta derivata dalla particella di impianto 759/b.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
MAR	3	3867	504	1	A/7	3	9 vani	Totale 306 mq	1394,43	S1-T-1°
MAR	3	3867	7	1	C/6	4	46 mq	Totale -	109,23	S1

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Il bene immobile fa parte di un consorzio denominato Parco Azzurro con gestione obbligatoria collettiva in forma di comunione regolata dalle norme del Codice Civile e dal suo regolamento, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili ivi ubicati sono vincolati al rispetto dei relativi Regolamenti. (All. i 3)

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese consortili insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata relativamente al solo immobile staggito.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 14/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Federico Betti ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. Al villino si accede dal civico 7/B di Via Della Stella Polare, all'interno del comprensorio denominato *Parco Azzurro* con ingresso principale su Via Nomentana ed uno secondario su Via Palombarese, entrambe carrabili e pedonali.

Attraversando un vialetto d'accesso esterno comune al civico 7/B si giunge alla corte esclusiva con piscina dalla quale si ha accesso al villino; al piano terra un disimpegno costituito da un muretto basso dà accesso al salone, di ampie dimensioni, procedendo dalla propria sinistra si trova la cucina, entrambi i vani sono prospicienti la corte esclusiva. Da un piccolo disimpegno si aprono una camera ed un bagno con trittico di sanitari e vasca.

Una scala interna porta al piano 1° sottotetto, dove si trovano tre camere, di cui due con balcone ed un bagno con trittico di sanitari e doccia, questi locali hanno un'altezza minima di 1,81 m ed un'altezza massima di 2,44 m, tale piano è stato autorizzato con concessione come abitativo.

Sempre attraverso la scala interna si scende al piano seminterrato dove si apre una grande sala adibita a soggiorno con angolo cottura e camino, un vano adibito a cantina, un bagno con trittico di sanitari e vasca ed un ripostiglio, il piano seminterrato è stato autorizzato con concessione come “sala hobby” e cantina.

Al piano seminterrato è altresì ubicata l'autorimessa, anche essa di ampia metratura, che può ospitare due autovetture, essa ha doppio accesso, carrabile da rampa esterna dalla strada e pedonale dal soggiorno ubicato allo stesso piano.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con vano tecnico per caldaia ed addolcitore ubicato sotto il portico del piano terra, gli impianti idrosanitario ed elettrico hanno la certificazione di conformità, coeva alla costruzione, non possiede impianto di condizionamento centralizzato dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile si sviluppa su tre livelli ma è possibile installare un monta-scale con un costo di circa € 6.000,00 fatti salvi bonus statali.

Immobile buone condizioni d'uso, al piano seminterrato sono presenti sulle pareti tracce di un vecchio episodio di allagamento, risolto, ma il seminterrato non è stato successivamente ri-

tinteggiato; al piano 1° in alcuni punti è visibile della muffa da condensa sul soffitto per insufficiente isolamento termico della copertura.

PARTI COMUNI

Con il villino adiacente: viale d'accesso esterno, copertura del fabbricato. Beni consortili: strade, illuminazione stradale, giardini consortili, pozzi irrigui, gestione dei contatori dell'acqua, le acque reflue fognarie invece confluiscono nella fognatura comunale a seguito, della cessione al Comune effettuata nel 2011.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene, servitù obbligazioni propter rem od usi civici.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 in merito vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, vincoli di natura storico-artistica, si rilevano: vincolo paesistico - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione – Vincolo storico-artistico linee archeologiche tipizzate – fascia di rispetto mt 50 viabilità antica – fascia di rispetto 100mt beni del patrimonio archeologico.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese consortili insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito con struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera. Copertura a padiglione con manto in coppi laterizi.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con vetrocamera e persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il villino, alla data del sopralluogo risultava abitato dalla debitrice esecutata, e dal figlio beneficiario di comodato d'uso gratuito. Il contratto di comodato è stato registrato in data antecedente al pignoramento, ovvero il 14/09/2022 serie n.2557 serie 3, con scadenza quinquennale, ovvero con termine del 31/07/2027.

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La trascrizione del pignoramento data 16/01/2024, atto notificato in data 18/12/2023, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 08/02/2000 Contratto di Compravendita stipulato dal Notaio Ernestina Annunziata in Roma, rep.111276 racc.15455 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.5055/7690 in data 01/03/2000, ***** *****
***** C.F.: ***** acquistava piena proprietà dai Sig.ri *****
***** C.f.: ***** e ***** C.f.:
***** piena proprietà su villino censito al NCEU di Guidonia Montecelio al foglio 3 part.3867 subb. 3~5 e 7.
- Il 05/10/2000 rettifica a Contratto di Compravendita stipulato dal Notaio Ernestina Annunziata in Roma, rep.112568 racc. 15840 si correggere errore materiale nel nome dell'acquirente; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.26179/39834 in data 17/10/2000.

antecedentemente a tale data il terreno ove fu edificato il villino pervenne in proprietà ai dante causa in forza del seguente atto pubblico:

- Il 06/05/1993 Contratto di Compravendita stipulato dal Notaio Fabio Torina in Roma, rep.3833 racc.1009 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.14204/21978 in data 28/05/1993, i Sig.ri ***** ***** *****



C.f.: ***** e ***** C.f.: *****
acquistavano dalla Soc. Cooperativa a.r.l. Parco Azzurro C.f.:01112381007 piena
proprietà su terreno edificabile censito al NCT di Guidonia Montecelio al foglio 3
part.2798 (ex part.759/b).

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento non risultano trascritti atti
pubblici.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito
con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 17/06/2004
Registro Particolare 7613 Registro Generale 33240 rep.23283 del 16/06/2004 rogante
Notaio Giovanni Berionne in Roma, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Sooc. Coop. p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, Via Sardegna n.129
C.f.:12275240586 a carico di ***** C.F.:
***** per E 600.000,00 a garanzia di mutuo di E 300.000,00 , per 1/1
del diritto di proprietà gravante su immobili siti Guidonia Montecelio al foglio 3
part.3867 subb. 3 e 7.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 21/07/2008
Registro Particolare 9767 Registro Generale 43105 rep.29198/11920 del 17/08/2008
rogante Notaio Giovanni Berionne in Roma, a favore di Banca di Credito Cooperativo di
Roma Sooc. Coop. p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, Via Sardegna n.129
C.f.:12275240586 a carico di ***** C.F.:
***** per E 800.000,00 a garanzia di mutuo di E 400.000,00 , per 1/1
del diritto di proprietà gravante su immobili siti Guidonia Montecelio al foglio 3
part.3867 subb. 504 e 7.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 13/05/2010
Registro Particolare 7025 Registro Generale 30314 rep.1451/672 rogante Notaio Elio

Bergamo in Roma, a favore di Banca Nuova S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Palermo, Piazzetta Salvatore Fausto Flaccovio n.4, C.f.:00058890815 a carico di *****
***** C.F.: ***** per E 1.182.000,00 a garanzia di
mutuo di E 2.364.000,00 , per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti
Guidonia Montecelio al foglio 3 part.3867 subb. 504 e 7.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 13/05/2010 Registro Particolare 7026 Registro Generale 30315 rep.1452/673 rogante Notaio Elio Bergamo in Roma, a favore di Banca Nuova S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Palermo, Piazzetta Salvatore Fausto Flaccovio n.4, C.f.:00058890815 a carico di *****
***** C.F.: ***** per E 636.000,00 a garanzia di
mutuo di E 318.000,00, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti
Guidonia Montecelio al foglio 3 part.3867 subb. 504 e 7.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 16/01/2024, Registro Particolare 1620 Registro Generale 2204, rep.5000 del 18/12/2023 a favore di AMCO A.M.C. S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Napoli C.f.:05828330638 a carico di *****
***** C.F.: ***** per 1/1 del diritto di
proprietà gravante su immobili siti Guidonia Montecelio al foglio 3 part.3867 subb. 504 e 7.

NORMATIVA URBANISTICA

Il villino è stato edificato in zona C4 di PRG, nell'ambito della lottizzazione Parco Azzurro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino è stato costruito in base concessione edilizia n°182 del 6.03.1992 successiva concessione edilizia n°253 del 13.04.1994 in voltura, variante n°949 del 27.10.1994, autorizzazione edilizia n°667 del 23.11.2000 per l'edificazione della piscina, autorizzazione di abitabilità n°6 del 16.01.2001.

Permesso di Costruire in Sanatoria n°678 del 10.10.2006 per mutazione della destinazione d'uso del piano 1° da soffitta-deposito ad abitazione, non è stata rilasciata abitabilità per il piano 1° successivamente destinato ad abitazione.

Il villino **si presenta conforme agli elaborati grafici di cui ai titoli concessori rilasciati**; ad eccezione della mancanza di un tramezzo divisorio al piano terra che divideva il salone in due porzioni di cui la più piccola destinata a studiolo; la mancanza di un divisorio fisico non pregiudica l'uso della porzione di salone a *studio* configurandosi tale grande ambiente abitativo come un “*open space*”; si specifica altresì che tale minima mutazione rientra nella casistica



annoverata nel D.P.R. 380/01 all'art. 34 bis quale *tolleranza costruttiva* di cui ai commi 2 e 2 bis del medesimo articolo, e non costituisce violazione. Stante quanto su premesso, visto l'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **lo stato legittimo dell'immobile è certificabile ai sensi dell'art.34 bis comma 3.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Le certificazioni degli impianti sono quelle coeve all'edificazione del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Contattato il Consorzio Parco Azzurro si sono richieste

-l'ammontare medio delle spese ordinarie;

-l'esistenza di eventuali spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

La scrivente, alla data odierna, non ha avuto alcuna risposta dall'amministrazione del consorzio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di piena proprietà su porzione di villa bifamiliare sito in Guidonia Montecelio (RM) località Colleverde – Vena D'Oro - Via Della Stella Polare n.7/B, composto da: al piano seminterrato, una sala da soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, bagno e cantina, per una superficie lorda commerciale coperta di 108,00 mq, al piano terra, ampio soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un portico; al piano primo sottotetto, tre ampie camere, di cui due con balcone ed un bagno per una superficie

di 185,00 mq lordi commerciali. Pertinenze: autorimessa per due autovetture di 50,00 mq lordi commerciali e corte esclusiva a giardino di 219,00 mq con piscina.

Beni identificati al catasto Fabbricati del comune di Guidonia Montecelio, RM, come segue:

- Sez. MAR foglio 3 part.3867 sub.504 categoria A/7 classe 3, consistenza 9 vani, sup.cat. tot. 306 mq, rendita € 1.394,43
- Sez. MAR foglio 3 part.3867 sub.7 categoria C/6 classe 4, consistenza 45 mq, sup.cat. tot. 46,00 mq, rendita € 109,23

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area periferica della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come E6 del Comune di Guidonia Montecelio, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%



Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Il villino è localizzato nella frazione di Colleverde di Guidonia Montecelio, in un comprensorio denominato *Parco Azzurro* che è stato oggetto di una pianificazione territoriale a scopo abitativo a partire dagli anni ottanta che ha affiancato le preesistenti aree insediative più risalenti di Colleverde 2 e Vena d'Oro, zone residenziali attigue, sviluppatesi a partire dagli anni cinquanta, dette zone sono prevalentemente tipizzate da villini a schiera, ville singole o doppie, spesso caratterizzate da giardini pertinenziali. La zona dista dal Grande Raccordo Anulare circa 4 km e circa 28 km dal centro di Roma.

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, ma le attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è ottima; con presenza di aree verdi comuni già all'interno del consorzio. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva. Anche l'ubicazione del villino è buona; con affacci su tutti 3 punti cardinali, con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode quindi di ottima luminosità e discreta spiccia, le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento.

Non si applicheranno parametri riduttivi per questo immobile poiché in linea con i fabbricati di zona, il valore di desumerà dal confronto con unità immobiliari similari per finiture e stato manutentivo.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. I locali al piano semi-interrato con accesso diretto dal vano abitativo per il 60% della loro superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona E6 in cui è ubicato l'immobile, un valore per le abitazioni in ville e villini che varia tra un minimo di 1.600,00 E/mq ad un massimo di 2.300,00 E/mq; per le autorimesse varia tra un minimo di 800,00 E/mq ad un massimo di 1.200,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di abitazioni in villa con simili caratteristiche parametriche, è di 2.000,00 E/mq e di 1.000,00 E/mq per le autorimesse, tali valori di mercato sono il più vicini entro quali i beni possono essere collocati, essi sono in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Si decurterà il valore di 7,00 €/mq per l'abitazione e 3,50€/mq per l'autorimessa per 27 mesi di occupazione del bene fino alla scadenza del contratto di comodato del 31/07/2027 ovvero 1.943,55+175,00€/mese per 2.118,55€/mese ovvero un totale di 57.200,85€ per 27 mesi.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale
Abitazione e pertinenze	277,65	2.000,00	555.300,00	100	€ 555.300,00
Autorimessa	50,00	1.000,00	50.000,00	100	€ 50.000,00
Parziale					€ 605.300,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 60.530,00
Decurtazione per contratto di comodato fino al 31/07/2027					-€ 57.200,00
Valore di stima:					€ 487.570,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 26/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione



-
- ✓ N°3 Altri allegati - regolamenti consortili
 - ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
 - ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
 - ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- Lotto Unico: diritto di piena proprietà su porzione di villa bifamiliare sito in Guidonia Montecelio (RM) località Colleverde – Vena D'Oro - Via Della Stella Polare n.7/B, composto da: al piano seminterrato, una sala da soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, bagno e cantina, per una superficie lorda commerciale coperta di 108,00 mq, al piano terra, ampio soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un portico; al piano primo sottotetto, tre ampie camere, di cui due con balcone ed un bagno per una superficie di 185,00 mq lordi commerciali. Pertinenze: autorimessa per due autovetture di 50,00 mq lordi commerciali e corte esclusiva a giardino di 219,00 mq con piscina.

Beni identificati al catasto Fabbricati del comune di Guidonia Montecelio, RM, come segue:

- Sez. MAR foglio 3 part.3867 sub.504 categoria A/7 classe 3, consistenza 9 vani, sup.cat. tot. 306 mq, rendita € 1.394,43
- Sez. MAR foglio 3 part.3867 sub.7 categoria C/6 classe 4, consistenza 45 mq, sup.cat. tot. 46,00 mq, rendita € 109,23

Confina con distacco a Sud-Ovest con sub.503-501 a Nord-Est con part.3581 corte comune costituente distacco su Via della Stella Polare, ad Ovest con part.3562, ad Est villino bifamiliare part. 4653, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2024 DEL R.G.E.

Bene U – porzione di villa bifamiliare			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) località Colleverde, Parco Azzurro- Via Della Stella Polare n.7/B p.S1-T-1°		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Villa	Superficie abitativa lorda	294,00 mq
Stato conservativo:	Immobile buone condizioni d'uso, al piano seminterrato sono presenti sulle pareti tracce di un vecchio episodio di allagamento, risolto, ma il seminterrato non è stato successivamente ritinteggiato; al piano 1° in alcuni punti è visibile della muffa da condensa sul soffitto per insufficiente isolamento termico della copertura.		
Descrizione:	Lotto Unico: diritto di piena proprietà su porzione di villa bifamiliare composta da: al piano seminterrato, una sala da soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, bagno e cantina, per una superficie lorda commerciale coperta di 108,00 mq, al piano terra, ampio soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un portico; al piano primo sottotetto, tre ampie camere, di cui due con balcone ed un bagno per una superficie di 185,00 mq lordi commerciali. Pertinenze: autorimessa per due autovetture di 50,00 mq lordi commerciali e corte esclusiva a giardino di 219,00 mq con piscina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.
---	---

