

TRIBUNALE DI TIVOLI (RM)

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N. 16/2018

GIUDICE: DOTT.SSA BEATRICE RUPERTO

NEI CONFRONTI DI

Cromo Re s.r.l.

CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Krzysztof Tadeusz

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Tivoli 23/07/2026

Edizione: prima stesura

ESPERTO STIMATORE

ING. GIANLUCA EVANGELISTA



GIANLUCA
EVANGELISTA
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
23.07.2026
17:34:12
GMT+01:00

Sommario

1	PREMESSA	4
1.1	QUESITI	4
2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	6
3	QUESITO N.1	7
4	QUESITO N.2	8
4.1	CORRISPONDENZA TRA CESPITE, TITOLO PROVENIENZA E PLANIMETRIA CATASTALE	8
4.2	INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E DELLE PORZIONI RICADENTI SULLA PROPRIETÀ DEBITORIA	8
4.2.1	<i>Individuazioni delle difformità Lotto 1- int.2</i>	8
4.2.2	<i>Individuazioni delle difformità Lotto 2 - int.3</i>	9
4.3	SOLUZIONI TECNICHE PER RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI LE SUDDETTE PORZIONI	10
4.4	LAVORI E COSTI DI SEPARAZIONE E/O RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE	10
5	QUESITO N.3	10
5.1	VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	11
5.2	AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA	11
6	QUESITO N.4	12
7	QUESITO N.5	13
8	QUESITO N.6	13
9	QUESITO N.7	13
9.1	CONFORMITÀ AI TITOLI EDILIZI	17
9.1.1	<i>Individuazioni delle difformità Lotto 1- int.2</i>	17
9.1.2	<i>Individuazioni delle difformità Lotto 2 - int.3</i>	17
9.2	AGIBILITÀ	17
10	QUESITO N.8	18
11	QUESITO N.9	18
11.1	LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA CON INTERNO N.2	18
11.1.1	<i>Descrizione dell'u.i.</i>	18
	<i>Piano terra</i>	18
	<i>Piano primo sottotetto</i>	19
	<i>Piano interrato</i>	19
11.1.2	<i>Superficie dell'u.i.</i>	19
11.1.3	<i>Stato degli impianti</i>	20
11.2	LOTTO 2 – UNITÀ IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA CON INTERNO N.3	20
11.2.1	<i>Descrizione dell'u.i.</i>	20
	<i>Piano terra</i>	20
	<i>Piano primo sottotetto</i>	20
	<i>Piano interrato</i>	20
11.2.2	<i>Superficie dell'u.i.</i>	21
11.2.3	<i>Stato degli impianti</i>	21
12	QUESITO N.10	22
13	QUESITO N.11	22
14	QUESITO N.12	22
15	QUESITO N.13	22

15.1	VINCOLI	22
15.2	CONDOMINIO	22
15.3	DIRITTI O USI CIVICI	22
16	QUESITO N.14	23
16.1	QUOTAZIONI OMI	23
16.1.1	Ville e villini	23
16.1.2	Box.....	24
16.2	INSERZIONI DI VENDITA ON LINE.....	24
16.2.1	Ville e villini	24
16.2.2	Box.....	24
16.3	VALORE MEDIO DI MERCATO CON METODO COMPARATIVO.....	25
16.4	STIMA LOTTO 1: U.I. INT.2	25
16.5	STIMA LOTTO 2: U.I. INT.3	25
17	QUESITO N.15	26
18	QUESITO N.16	26
19	LOTTO 1 – QUADRO RIEPILOGATIVO.....	27
20	LOTTO 2 – QUADRO RIEPILOGATIVO.....	28
21	ALLEGATI	29

Indice delle tabelle

Tabella 1 – Elenco sintetico delle uu.ii. oggetto di perizia	6
Tabella 2 – Elenco difformità int.2 - Box	9
Tabella 3 – Elenco difformità int.2 - Villino.....	9
Tabella 4 – Elenco difformità int.3 - Box	9
Tabella 5 – Elenco difformità int.3 - Villino.....	9
Tabella 6 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.3	12
Tabella 7 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.4	12
Tabella 8 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.5	12
Tabella 9 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.6	12
Tabella 10 – Superficie calpestabile e commerciale int.2 - Box	19
Tabella 11 – Superficie calpestabile e commerciale int.2 - Villino	19
Tabella 12 – Superficie calpestabile e commerciale int.3 - Box	21
Tabella 13 – Superficie calpestabile e commerciale int.3 - Villino	21
Tabella 14 – Dati OMI secondo semestre 2025	23
Tabella 15 – inserzioni on line	24
Tabella 16 – inserzioni on line	24
Tabella 17 – valore medio di mercato al mq con metodo comparativo	25
Tabella 18 – valore medio di mercato con metodo comparativo	25
Tabella 19 – valore medio di mercato con metodo comparativo	25
Tabella 20 – Lotto 1 - Quadro riepilogativo	27
Tabella 21 – Lotto 2 - Quadro riepilogativo	28

1 PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Dott. Tadeusz Krzysztofak per la procedura fallimentare n.16/2018 Cromo Re S.r.l. incardinata presso il Tribunale di Tivoli (autorizzazione del Giudice del 06/03/2026), il sottoscritto ing. Gianluca Evangelista, nato a Roma il 07/01/1975, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n.A24739, con studio in Viale Tomei 80 in Tivoli (RM), email evangianluca@libero.it, pec g.evangelista@pec.ording.roma.it, quale esperto stimatore, espone il proprio parere tecnico in ordine ai seguenti quesiti.

1.1 QUESITI

I quesiti posti all'esperto stimatore sono quelli di seguito indicati:

1. *verificare la provenienza ventennale;*
2. *verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*
3. *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
4. *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, etc);*
5. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
6. *indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
7. *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi, nel caso dovrà indicare eventuali costi per smaltimento dell'amianto/eternit e sostituzione con altri materiali;*
8. *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D. lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa*

- competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
9. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;
 10. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
 11. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili al fallimento (registrati in data antecedente la sentenza di fallimento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 12. segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
 13. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 14. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento;
 15. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
 16. allegare alla relazione:
 - a. planimetrie catastali,
 - b. visure catastali per attualità,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
 - d. certificazione energetica, spesa preventivata per ogni immobile euro 200 oltre oneri e diritti regione Lazio:
 - e. servizio fotografico;
 - f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili si trovano in Via Giorgio Vasari n.4, in località Pichini nel Comune di Guidonia Montecelio (RM). Sono due uu.ii. all'interno di un complesso di villini a schiera con ingresso dedicato con cancello elettrico carrabile dalla via comunale.

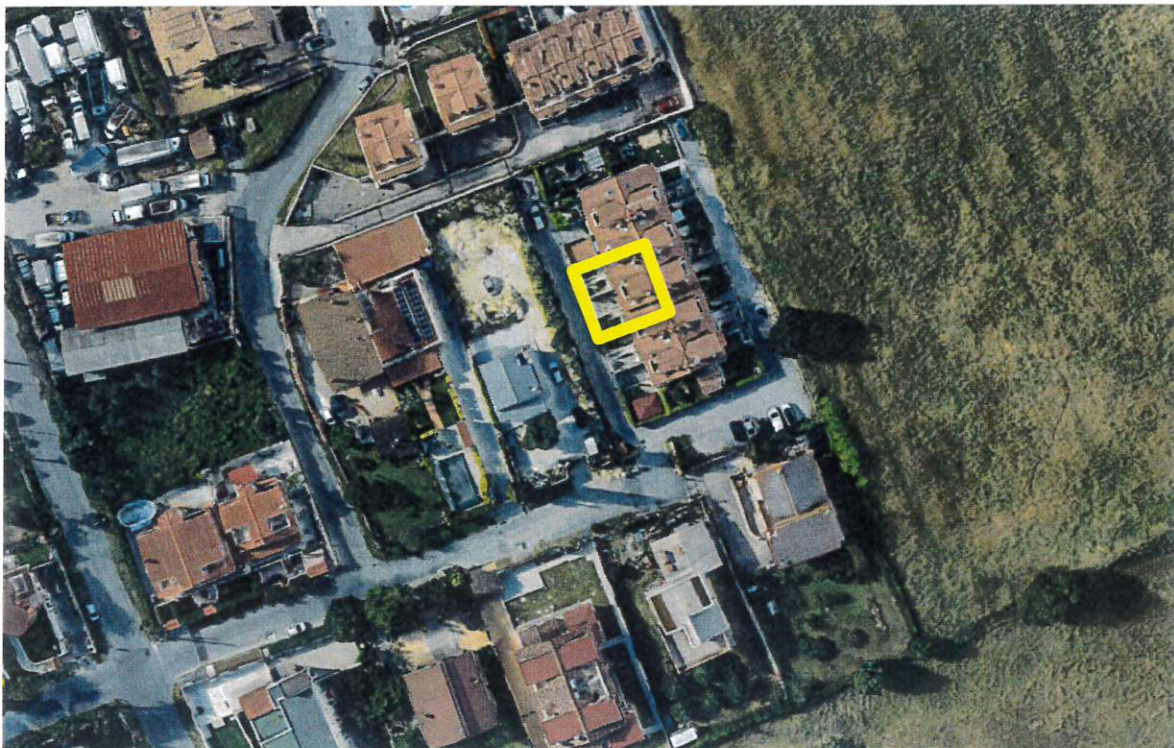


Figura 1 - estratto da mappa satellitare

Si riporta di seguito un elenco sintetico delle uu.ii. oggetto della presente perizia, di proprietà CROMO RE s.r.l.. Le visure catastali aggiornate sono consultabili nell'allegato 1 (per l'int. 2) e allegato 2 (per l'int.3).

Tabella 1 – Elenco sintetico delle uu.ii. oggetto di perizia

Titolarità	Fg	Part	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1/1	24/MON	868	3	Guidonia Montecelio (RM) VIA GIORGIO VASARI n.4 Int. 2 Piano S1	Zona 1 Cat.C/6	6	20 m ²	Euro: 66,11
1/1	24/MON	868	4	Guidonia Montecelio (RM) VIA GIORGIO VASARI n.4 Int. 2 Piano S1-T - 1	Zona 1 Cat.A/7	2	3.5 vani	Euro: 460,94
1/1	24/MON	868	5	Guidonia Montecelio (RM) VIA GIORGIO VASARI n.4 Int. 3 Piano S1	Zona 1 Cat.C/6	6	20 m ²	Euro: 66,11
1/1	24/MON	868	6	Guidonia Montecelio (RM) VIA GIORGIO VASARI n.4 Int. 3 Piano S1-1 - T	Zona 1 Cat.A/7	2	3.5 vani	Euro: 460,94

3 QUESITO N.1

- Verificare la provenienza ventennale

Con atto a rogito Notaio Carraffa Rep. n.71688/10271 del 19/10/2009, registrato a ROMA 3 il 22/10/2009 al n.36885 serie 1T, trascritto a ROMA 2 il 23/10/2009 con R.G. n.66462, R.P. 34750 (allegato 5), la società CROMO RE s.r.l. acquista dalla *"le seguenti porzioni immobiliari site nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) località Pichini, con accesso da Via G. Vasari n.4 (già Via Belvedere snc) e precisamente:*

- *terreno edificabile di metri quadrati duemila centonovanta (mq. 2190), con sovrastante fabbricato in corso di costruzione attualmente allo stato grezzo, destinato alla demolizione, sviluppantesi al piano terra con annessa corte esclusiva, il tutto confinante nell'insieme con Via G. Vasari, proprietà Spuntarelli o aventi causa, proprietà Stracchi Ildo o aventi causa, salvo altri; il fabbricato sopra descritto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio¹ alla sezione MON foglio 24, particella 554 come segue: subalterno 2, Via Monte Belvedere snc, piano T, int.1, in corso di costruzione; subalterno 3, Via Monte Belvedere snc, piano T, in corso di costruzione; subalterno 1, Via Monte Belvedere snc, piano T, bene comune non censibile (corte); il tutto insistente su area distinta al Catasto Terreni dello stesso comune alla sezione MONTECELIO Foglio 24, mappale 554, ente urbano, di ettari 00 (zero zero) are 21 (ventuno) centiare 90 (novanta)".*

Per quanto attiene la provenienza ultra ventennale, questa può leggersi nell'atto del Notaio Carraffa. Nello specifico: *"quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto di vendite autenticato nelle firme dal Notaio Franco Ventura di Roma in data 17 maggio 1982 repertorio n.75433/9854, registrato a Roma 1 Ufficio Atti Privati in data 8 giugno 1982 al n.2-4913, trascritto a Roma 2 il 16 giugno 1982 al n.13890 di formalità e successivo atto di divisione a rogito del notaio Linda Blasi di Roma in data 23 settembre 1993 repertorio numero 55891/638, registrato a Roma in data 11 ottobre 1993 al n. 37090 serie uno 1V, trascritto a Roma 2 in data 6 ottobre 1993 al n. 24212 di formalità".*

¹ Con un'analisi storico-catastale si è potuto verificare che le uu.ii. citate nell'atto del Notaio Carraffa non sono più esistenti poiché sopresse a seguito di variazioni catastali intervenute nel 2010 (soppressa la particella 554 per demolizione totale del fabbricato) e nel 2011 (soppressa la particella 857 per Unità afferenti edificate su area urbana).

· acquista pertanto il lotto di terreno, ottiene il rilascio del titolo abilitativo (P.d.C. n.92 del 19/02/2009) che poi viene volturato alla CROMO RE s.r.l. in data 23/09/2010.

4 QUESITO N.2

- *Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi,*
- *descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria,*
- *evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni,*
- *segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

4.1 CORRISPONDENZA TRA CESPITE, TITOLO PROVENIENZA E PLANIMETRIA CATASTALE

Il titolo di provenienza, come anche indicato nelle visure catastali, risulta essere l'atto a rogito Notaio Carraffa Rep. n.71688/10271 del 19/10/2009, registrato a ROMA 3 il 22/10/2009 al n.36885 serie 1T, trascritto a ROMA 2 il 23/10/2009 con R.G. n.66462, R.P. 34750 (allegato 5).

Successivamente alla stipula del suddetto atto, la società CROMO RE s.r.l. procede con la richiesta di voltura a suo nome (allegato 7) del Permesso di Costruire n.92 del 19/02/2009 (allegato 6) rilasciato alla venditrice per la realizzazione di un fabbricato in Via Giorgio Vasari snc.

Come specificato al capitolo 3, le uu.ii. trasferite con atto Notaio Carraffa risultano modificate nel tempo. Non è pertanto possibile fornire una corrispondenza della descrizione dei cespiti riportata nell'atto di provenienza e quella riportata nelle planimetrie delle attuali uu.ii..

Si riportano quindi le risultanze emerse dal confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi verificato al momento del sopralluogo avvenuto in data 30/03/2026.

4.2 INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E DELLE PORZIONI RICADENTI SULLA PROPRIETÀ DEBITORIA

4.2.1 Individuazioni delle difformità Lotto 1- int.2

L'interno n.2 si compone di due subalterni distinti, uno relativo al villino (sub 4 – A/7) e uno relativo al box (sub.3 – C/6).

Le difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrate in fase di sopralluogo per l'int.2 sono riportate graficamente nell'allegato 9 e di seguito specificate:

Tabella 2 – Elenco difformità int.2 - Box

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.3 – Box – Via Giorgio Vasari 4, int.2 Guidonia Montecelio, Piano S1		
n.	Tipologia difformità	Localizzazione difformità
1	Non è stato realizzato il passaggio tra la rampa per accedere al box e la corte antistante l'accesso al villino posta al piano terra	Tra la rampa al piano interrato e la corte esterna

Tabella 3 – Elenco difformità int.2 - Villino

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.4 – Villino – Via Giorgio Vasari 4, int.2 Guidonia Montecelio, Piano S1-T-1		
n.	Tipologia difformità	Localizzazione difformità
2	Sulla corte posta al piano terra sono stati realizzati un maggior numero di gradini (n.3 gradini sulla catastale; n.10 gradini stato attuale)	Corte al piano terra
3	Lieve modifica di muratura esterna (non portante)	Portico al piano terra
4	Realizzato aumento di superficie al piano interrato con ampliamento della cantina (1.50 m x 2.80 m circa) e mancata realizzazione della scala esterna	Cantina piano interrato

4.2.2 Individuazioni delle difformità Lotto 2 - int.3

L'interno n.3 si compone di due subalterni distinti, uno relativo al villino (sub 6 – A/7) e uno relativo al box (sub.5 – C/6).

Le difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrate in fase di sopralluogo per l'int.3 sono riportate graficamente nell'allegato 10 e di seguito specificate:

Tabella 4 – Elenco difformità int.3 - Box

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.5 – Box – Via Giorgio Vasari 4, int.3 Guidonia Montecelio, Piano S1		
n.	Tipologia difformità	Localizzazione difformità
1	Non è stato realizzato il passaggio tra la rampa per accedere al box e la corte antistante l'accesso al villino posta al piano terra	Tra la rampa al piano interrato e la corte esterna

Tabella 5 – Elenco difformità int.3 - Villino

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.6 – Villino – Via Giorgio Vasari 4, int.3 Guidonia Montecelio, Piano S1-T-1		
n.	Tipologia difformità	Localizzazione difformità
2	Non è stata realizzata la scala di collegamento interna tra il piano terra e la cantina al piano interrato. L'accesso al piano terra è possibile solo dalla corte esterna	Tra il piano terra e la cantina al piano interrato

3	Sulla corte posta al piano terra sono stati realizzati un maggior numero di gradini (n.3 gradini sulla catastale; n.10 gradini stato attuale)	Corte al piano terra
4	Lieve modifica di muratura esterna (non portante)	Portico al piano terra
5	E' stato compiuto un cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto mediante la realizzazione di tramezzature interne per dar luogo ad un bagno e una camera	Piano sottotetto
6	Realizzato aumento di superficie al piano interrato con ampliamento della cantina (1.50 m x 2.80 m circa) e mancata realizzazione della scala esterna	Cantina piano interrato

Si segnala inoltre che al momento del sopralluogo, sul portico presente al piano terra, era presente un'apertura (cancelletto) che immette nella proprietà limitrofa, non oggetto della procedura. Al momento del sopralluogo tale cancelletto consentiva il libero accesso tra le due uu.ii. (si può passare dall'int. 3, oggetto della procedura, all'u.i. limitrofa non oggetto di procedura). Si dovrà provvedere, con semplici accorgimenti, alla sostituzione del cancelletto con una ringhiera bassa per ripristinare le delimitazioni perimetrali delle due uu.ii..

4.3 SOLUZIONI TECNICHE PER RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI LE SUDETTE PORZIONI

Le uu.ii. oggetto della procedura sono già autonome e funzionali senza apportare alcune modifiche. L'unico intervento necessario per il lotto 2 – int.3 risulta essere la rimozione del cancelletto verso la proprietà del confinante che deve essere ripristinato per garantire la separazione fisica tra le parti esterne delle due proprietà.



Foto 1 - cancelletto attualmente presente, da ripristinare per rendere indipendenti le due uu.ii

4.4 LAVORI E COSTI DI SEPARAZIONE E/O RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Il costo del ripristino di una separazione fisica per il lotto 2 – int.3, al posto dell'attuale cancelletto, per rendere separate le due proprietà è pari ad € 300 circa.

5 QUESITO N.3

- *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;*
- *provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5.1 VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non si ravvisa allo stato attuale la necessità di procedere con atti di aggiornamento catastale poiché i dati riportati in visura risultano coerenti con le caratteristiche delle uu.ii., ad eccezione della superficie catastale che dovrà essere oggetto di revisione a seguito del deposito della nuova planimetria.

5.2 AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA

Vista la presenza di difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale (come da rilievo effettuato), risulta necessario effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali.

Tuttavia, considerando che le uu.ii. presentano difformità anche rispetto al titolo edilizio abilitativo, l'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà avvenire solo in seguito all'ottenimento di un titolo edilizio idoneo a sanare tali difformità.

Lo scrivente non potrà quindi in questa sede procedere con il deposito presso l'Agenzia delle Entrate di planimetrie aggiornate prive di idoneo titolo edilizio.

6 QUESITO N.4

- *Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, etc);*

Di seguito si riporta elenco delle formalità pregiudizievoli per i beni in oggetto.

Tabella 6 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.3

Tipologia	Tipologia	R.G.	R.P.	Data	Fg	Part	Sub
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 18 del 24/03/2018	47140	32654	05/10/2018	24/MON	868	3

Tabella 7 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.4

Tipologia	Tipologia	R.G.	R.P.	Data	Fg	Part	Sub
Iscrizione	Decreto Ingiuntivo Rep. 80084 del 18/12/2013	46455	6019	29/10/2014	24/MON	868	4
Trascrizione	Pignoramento immobili Rep. 3362 del 06/08/2015	35745	25668	10/09/2015	24/MON	868	4
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 18 del 24/03/2018	47140	32654	05/10/2018	24/MON	868	4

Tabella 8 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.5

Tipologia	Tipologia	R.G.	R.P.	Data	Fg	Part	Sub
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 18 del 24/03/2018	47140	32654	05/10/2018	24/MON	868	5

Tabella 9 – Elenco delle formalità pregiudizievoli sub.6

Tipologia	Tipologia	R.G.	R.P.	Data	Fg	Part	Sub
Iscrizione	Decreto Ingiuntivo Rep. 80084 del 18/12/2013	46455	6019	29/10/2014	24/MON	868	6
Trascrizione	Pignoramento immobili Rep. 3362 del 06/08/2015	35745	25668	10/09/2015	24/MON	868	6
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 18 del 24/03/2018	47140	32654	05/10/2018	24/MON	868	6

Relativamente al sequestro preventivo R.P. 14874 del 08/05/2018, risulta la Restituzione degli Immobili con R.G. 46880 R.P. 4770 annotata il 04/08/2022.

7 QUESITO N.5

- *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Si rimanda allegato 11 per la visione della Mappa Catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate per il Foglio 24 Particella 868.

8 QUESITO N.6

- *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Norme di Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. del Comune di Guidonia Montecelio è stato approvato con D.G.R. n.430 del 10/02/1976.

La particella su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta ricompresa nella variante n.3 Pichini adottata con D.C.C. n.122 del 25/03/1985 e approvazione delle controdeduzioni con D.C.C. n.406 del 12/12/1986.

La Zona di P.R.G. risulta essere la Zona B5 - residenziale.

9 QUESITO N.7

- *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi, nel caso dovrà indicare eventuali costi per smaltimento dell'amianto/eternit e sostituzione con altri materiali;*

richiede ed ottiene il rilascio da parte del Comune di Guidonia Montecelio del P.d.C. n.92 del 19/02/2009 sulla base del progetto prot. n.32197 del 26/04/2007 (allegato 6). Tale P.d.C. viene successivamente volturato a favore della Cromo Re s.r.l. come da richiesta prot. n.5108 del 22/01/2010 (allegato 7).

Si riporta nell'allegato 20 uno stralcio del progetto allegato alla domanda di permesso di costruire. Di seguito una rappresentazione del piano interrato, piano rialzato e piano sottotetto estratti da tale progetto.

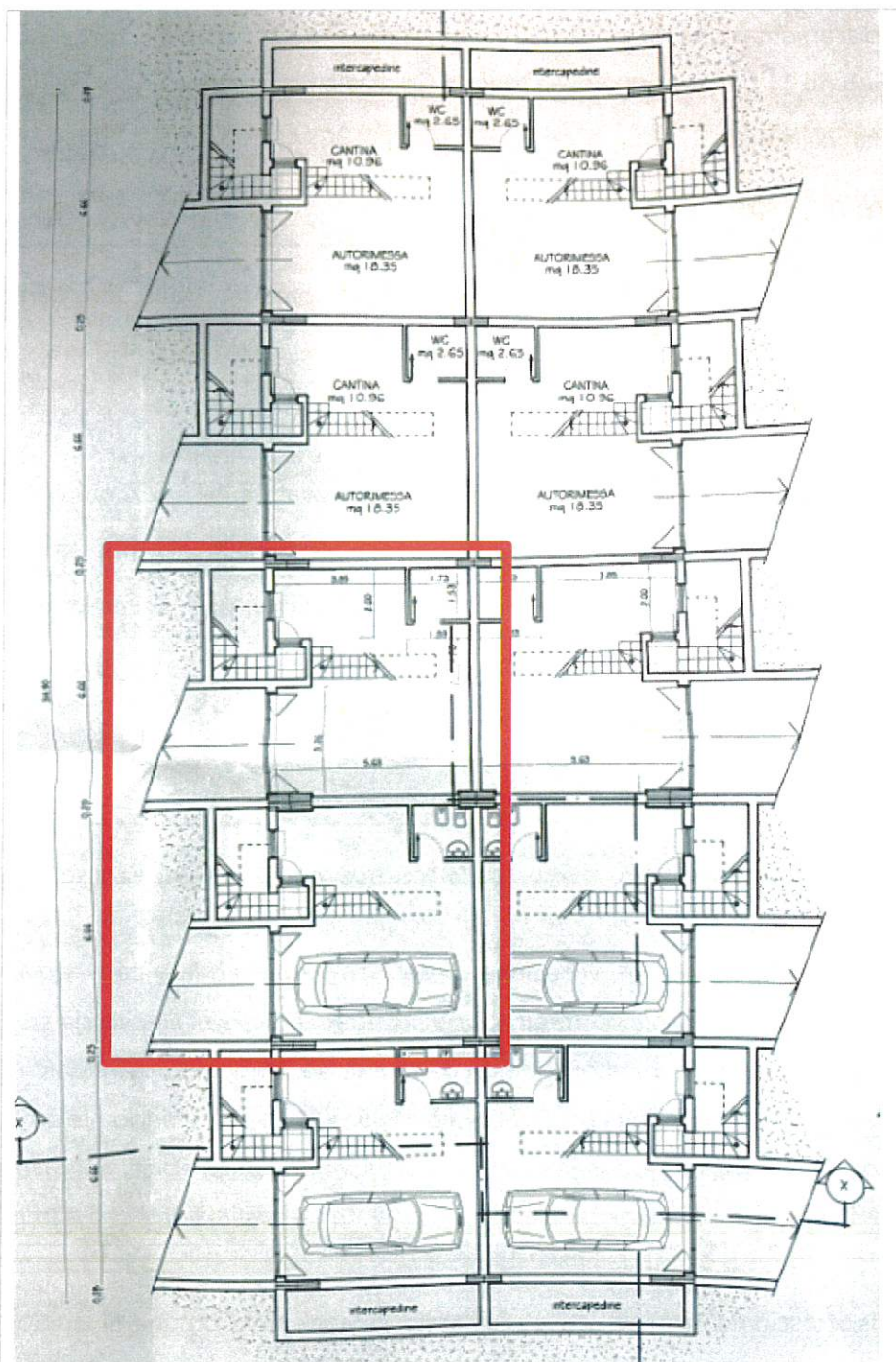


Figura 2 – Stralcio progetto allegato a P.d.C. n.92/2009 – Piano interrato con individuazione delle u.i. oggetto di stima (rettangolo rosso)

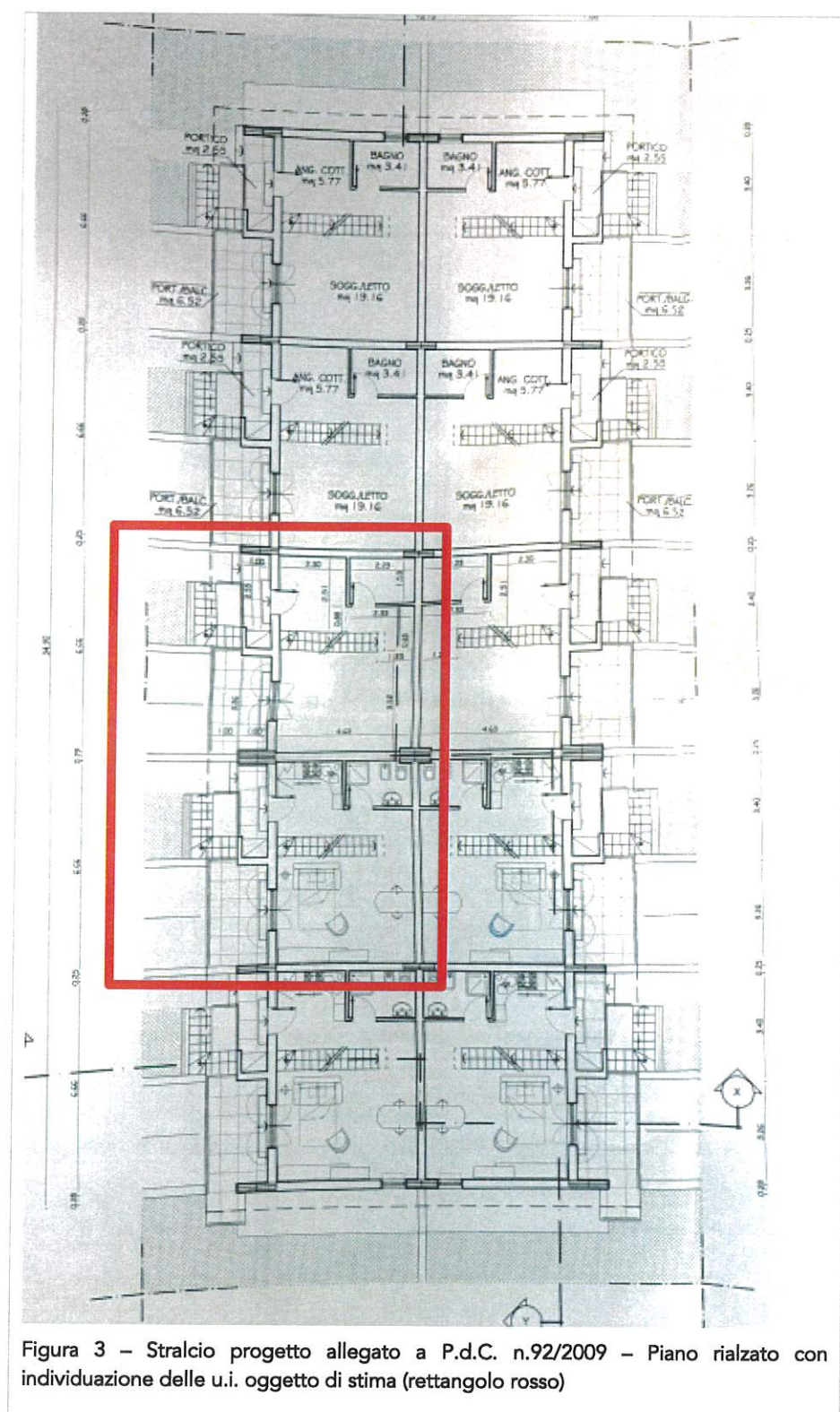
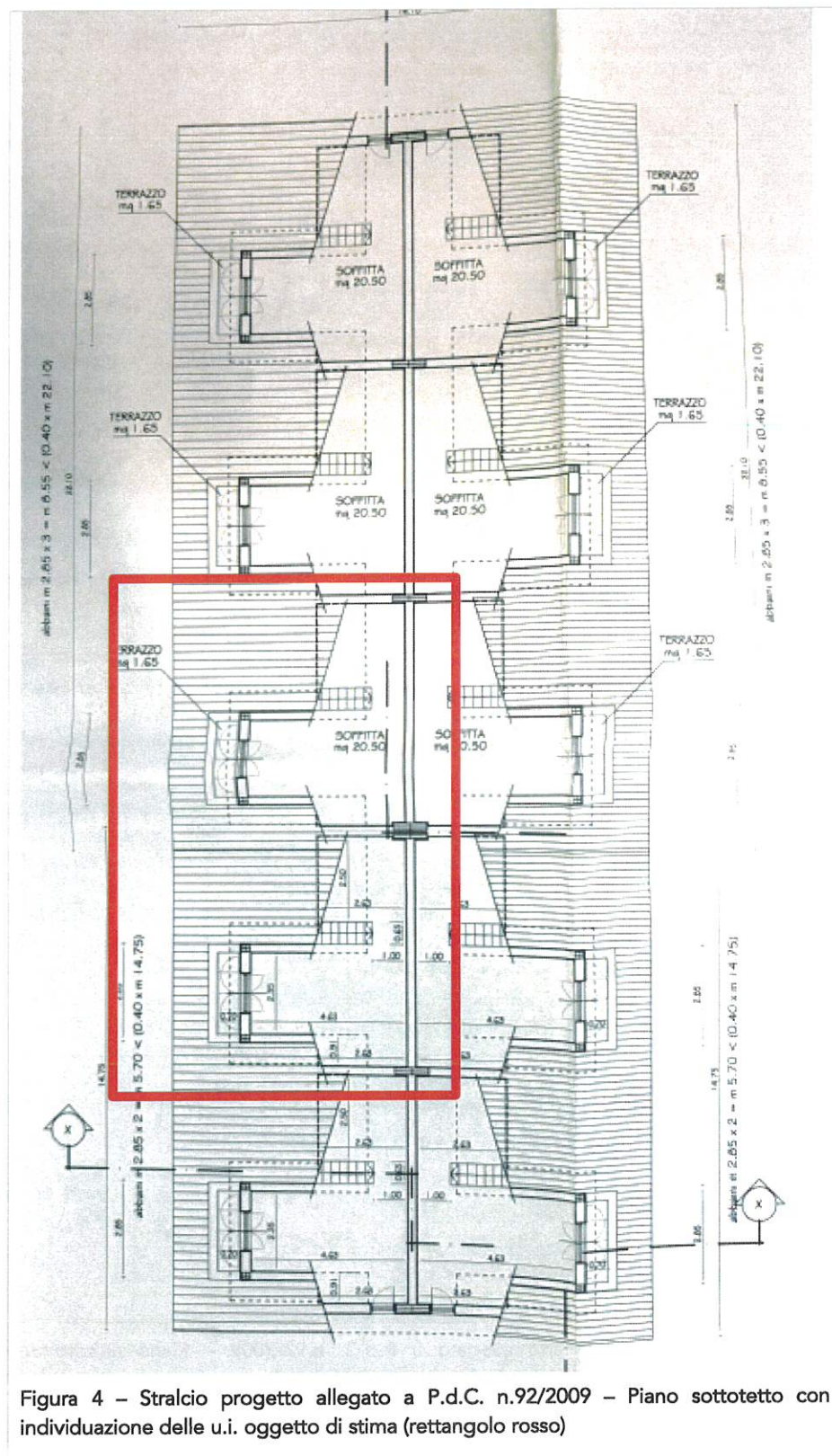


Figura 3 – Stralcio progetto allegato a P.d.C. n.92/2009 – Piano rialzato con individuazione delle u.i. oggetto di stima (rettangolo rosso)



9.1 CONFORMITÀ AI TITOLI EDILIZI

9.1.1 Individuazioni delle difformità Lotto 1- int.2

Si rimanda a quanto già indicato nel paragrafo 4.2.1. Le opere realizzate sono in difformità dal titolo abilitativo rilasciato (P.d.C. n.92/2009). A parere dello scrivente vi sono i presupposti per l'impiego del l'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 (per abusi realizzati in data antecedente il 24 maggio 2024²). Le opere che non rientrano in tale casistica potranno essere oggetto di uno studio dedicato, per sanare le stesse, per un costo complessivo, comprensivo quindi di progettazione, diritti di istruttoria, eventuali contributi di costruzione da corrispondere al Comune, pari ad € 6.000 circa.

Non risulta presente amianto da smaltire. Risultano presenti al momento dell'accesso alcuni rifiuti domestici abbandonati all'interno dell'unità immobiliare. Il costo per lo smaltimento degli stessi è stimato in € 1.000 circa.

9.1.2 Individuazioni delle difformità Lotto 2 - int.3

Si rimanda a quanto già indicato nel paragrafo 4.2.2. Le opere realizzate sono in difformità dal titolo abilitativo rilasciato (P.d.C. n.92/2009). A parere dello scrivente vi sono i presupposti per l'impiego del l'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 (per abusi realizzati in data antecedente il 24 maggio 2024³). Le opere che non rientrano in tale casistica, tra le quali il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto, potranno essere oggetto di uno studio dedicato necessario per effettuare la sanatoria. Il costo complessivo della sanatoria delle opere e della pratica relativa all'impiego dell'art.34 bis, comprensivo quindi di progettazione, diritti di istruttoria, eventuali contributi di costruzione da corrispondere al Comune, pari ad € 10.000 circa.

Non risulta presente amianto da smaltire. Risulta presente al momento dell'accesso vari quantitativi di rifiuti domestici abbandonati all'interno dell'unità immobiliare. Il costo per lo smaltimento degli stessi è stimato in € 3.000 circa oltre ad una sanificazione degli ambienti a seguito della rimozione degli stessi per un importo stimato in € 500 circa.

9.2 AGIBILITÀ

In data 10/07/2012 il Comune di Guidonia Montecelio rilascia Certificato di Agibilità n.75 per la realizzazione di edificio residenziale a schiera, su richiesta della Cromo Re s.r.l. prot. n.42131 del 22/05/2012 (allegato 8).

² art. 34 bis comma 1-bis lett. d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

³ art. 34 bis comma 1-bis lett. d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

10 QUESITO N.8

- *Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D. lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

In data 24/06/2026 lo scrivente ha provveduto a depositare presso la Regione Lazio gli attestati di prestazione energetica per entrambe le uu.ii.. DI seguiti i dati identificativi dei suddetti attestati:

- Lotto 1 int.2: APE prot.n.66237 del 24/06/2026 (allegato 16);
- Lotto 2 int.3: APE prot.n.66242 del 24/06/2026 (allegato 17).

11 QUESITO N.9

- *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

11.1 LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA CON INTERNO N.2

Il bene in oggetto è situato in un complesso residenziale composto da villette a schiera con accesso a mezzo cancello carrabile e cancello pedonale da Via Vasari in Guidonia Montecelio (RM).

L'u.i. è situata in Via Vasari 4, int.2, piano S1-T-1. L'intero complesso confina a Nord e ad Est con distacco su altra area residenziale, a Sud con Via Vasari e a Ovest con terreno non edificato.

La proprietà è perimetrata da un muretto basso sormontato da una ringhiera di metallo.

11.1.1 Descrizione dell'u.i.

L'edificio è di recente costruzione e realizzato in cemento armato con facciate intonacate e tetto a falda.

L'accesso all'u.i. avviene a mezzo cancello pedonale, per raggiungere il piano terra, e carrabile, per raggiungere il piano primo sottostrada, posti su vialetto condominiale.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rimanda al paragrafo 9.1.

Piano terra

L'accesso al piano terra avviene tramite una scala esterna posta su una piccola corte. Al termine della scala si raggiunge un ballatoio esterno sul quale è situata la porta di accesso. All'interno è presente un unico vano con angolo cottura ed area soggiorno/letto. E' presente un bagno dotato di lavandino, bidet, water e doccia, privo di finestra. E' presente una scala in legno di collegamento tra i vari piani.

L'altezza media del piano è pari a 2,80 m. Gli infissi e le persiane sono in pvc. Sono presenti grate antintrusione. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno.

Piano primo sottotetto

Al piano primo è presente un sottotetto con unico ambiente, avente altezza media pari a 2,20 m. E' presente un lucernaio con infisso il legno e una portafinestra in pvc con persiana e grata antintrusione che collega con un balconcino scoperto.

Piano interrato

L'accesso al piano interrato (box e cantina) avviene tramite accesso carrabile esterno a mezzo basculante metallica e tramite scala interna in legno di collegamento tra i vari piani. E' presente un vano cantina dotato di bagno che forma un ambiente unico con il vano uso box. L'altezza media del piano è pari a 2,80 m. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno.

11.1.2 Superficie dell'u.i.

Di seguito si riporta la superficie calpestabile dell'intera u.i. suddivisa per piani e la superficie commerciale, utilizzata poi per stimare il valore del bene, calcolata con l'applicazione dei coefficienti riduttivi propri di ciascuna destinazione.

Tabella 10 – Superficie calpestabile e commerciale int.2 - Box

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.3 – Box – Via Giorgio Vasari 4, int.2 Guidonia Montecelio, Piano S1		
Piano	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
S1	17,95 mq	23,00 mq (comprensiva di rampa)
TOT	17,95 mq	23,00 mq

Tabella 11 – Superficie calpestabile e commerciale int.2 - Villino

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.4 – Villino – Via Giorgio Vasari 4, int.2 Guidonia Montecelio, Piano S1-T-1		
Piano	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
S1	22,36 mq	11,29 mq
T	28,46 mq	40,12 mq (comprensiva corte e portico)
Sottotetto	20,79 mq	11,61 mq (comprensiva di balcone)
TOT	71,61 mq	63,02 mq

11.1.3 Stato degli impianti

Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico non era funzionante, probabilmente per utenza cessata/sospesa. L'impianto termico non era funzionante e la caldaia non era presente.

Si rimanda agli allegati 12 per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e allegato 13 per le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico-idrico-gas che tuttavia allo stato attuale devono essere verificati da tecnici per verificarne l'attuale validità data la situazione degli impianti riscontrati.

11.2 LOTTO 2 – UNITÀ IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA CON INTERNO N.3

Il bene in oggetto è situato in un complesso residenziale composto da villette a schiera con accesso a mezzo cancello carrabile e pedonale da Via Vasari in Guidonia Montecelio (RM).

L'u.i. è situata in Via Vasari 4, int.3, piano S1-T-1. L'intero complesso confina a Nord e ad Est con distacco su altra area residenziale, a Sud con Via Vasari e a Ovest con terreno non edificato. La proprietà è perimetrata da un muretto basso sormontato da una ringhiera di metallo.

11.2.1 Descrizione dell'u.i.

L'edificio è di recente costruzione e realizzato in cemento armato con facciate intonacate e tetto a falda. L'accesso all'u.i. avviene a mezzo cancello pedonale, per raggiungere il piano terra, e carrabile, per raggiungere il piano primo sottostrada, posti su vialetto condominiale. Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rimanda al paragrafo 9.1.

Piano terra

L'accesso al piano terra avviene tramite una scala esterna posta su una piccola corte. Al termine della scala si raggiunge un ballatoio esterno sul quale è posta la porta di accesso. All'interno è presente un unico vano con angolo cottura ed area soggiorno/letto. E' presente un bagno dotato di lavandino, bidet, water e doccia ed è privo di finestra. E' presente una scala in legno di collegamento tra i vari piani. L'altezza media del piano è pari a 2,80 m. Gli infissi e le persiane sono in pvc. Sono presenti grate antintrusione. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno.

Piano primo sottotetto

Al piano primo è presente un sottotetto con unico ambiente, avente altezza media pari a 2,20 m. E' presente un lucernaio con infisso in legno e una portafinestra in legno con persiana e grata antintrusione che collega con un balconcino scoperto. In questo piano è stato ricavato un piccolo bagno.

Piano interrato

L'accesso al piano interrato avviene unicamente tramite accesso carrabile esterno a mezzo basculante metallica poiché la scala interna di collegamento tra i vari piani (come prevista in progetto) risulta rimossa.

E' presente un vano cantina dotato di bagno che forma un ambiente unico con il vano uso box. L'altezza media del piano è pari a 2,80 m. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno.

11.2.2 Superficie dell'u.i.

Di seguito si riporta la superficie calpestabile dell'intera u.i. suddivisa per piani e la superficie commerciale, utilizzata poi per stimare il valore del bene, calcolata con l'applicazione dei coefficienti riduttivi propri di ciascuna destinazione.

Tabella 12 – Superficie calpestabile e commerciale int.3 - Box

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.5 – Box – Via Giorgio Vasari 4, int.3 Guidonia Montecelio, Piano S1		
Piano	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
S1	17,95 mq	23,00 mq (comprensiva di rampa)
TOT	17,95 mq	23,00 mq

Tabella 13 – Superficie calpestabile e commerciale int.3 - Villino

Fg. 24/MON, Part.868, Sub.6 – Villino – Via Giorgio Vasari 4, int.3 Guidonia Montecelio, Piano S1-1-T		
Piano	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
S1	22,36 mq	11,29 mq
T	28,46 mq	40,12 mq (comprensiva corte e portico)
Sottotetto	20,79 mq	11,61 mq (comprensiva di balcone)
TOT	71,61 mq	63,02 mq

11.2.3 Stato degli impianti

Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico non era funzionante, probabilmente per utenza cessata/sospesa. L'impianto termico non era funzionante e la caldaia non era presente.

Si rimanda agli allegati 14 per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e allegato 15 per le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico-idrico-gas che tuttavia allo stato attuale devono essere verificati da tecnici per verificarne l'attuale validità data la situazione degli impianti riscontrati.

12 QUESITO N.10

- o *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti*

Risulta possibile vendere i beni pignorati in due lotti distinti.

1. Il LOTTO 1 consiste nell'abitazione int.2 con annesso box;
2. Il LOTTO 2 consiste nell'abitazione int.3 con annesso box.

13 QUESITO N.11

- o *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili al fallimento (registrati in data antecedente la sentenza di fallimento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio*

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

14 QUESITO N.12

- o *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

15 QUESITO N.13

- o *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

15.1 VINCOLI

Da ricerca effettuata sulla piattaforma Vincoli in Rete (Ministero della Cultura) non risultano vincoli presenti. Dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio Tavola B non sono presenti vincoli paesaggistici.

15.2 CONDOMINIO

Risulta costituito il Condominio di Via Giorgio Vasari 4 – C.F. 94065220587.

Dalla certificazione trasmessa dall'amministratore di condominio p.t. risulta quanto segue:

1. Il LOTTO 1 - int.2 risulta un debito da versare al Condominio di €3.264 (allegato 21);
2. Il LOTTO 2 - int.3 risulta un debito da versare al Condominio di €4.128 (allegato 22).

15.3 DIRITTI O USI CIVICI

Dall'analisi delle visure catastali e dell'atto notarile di provenienza non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

16 QUESITO N.14

- *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento;*

Per determinare il valore di mercato si è proceduto applicando il metodo di stima comparativo, mettendo a confronto i beni oggetto di stima con beni di analoghe caratteristiche che sono già stati oggetto di compravendita o che sono attualmente in vendita sul libero mercato. Sono quindi state analizzate le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

16.1 QUOTAZIONI OMI

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo.

L'immobile ricade in Zona *Suburbana/Pichini* del Comune di Guidonia Montecelio. Allo stato attuale per tale zona esistono dati disponibili nella banca dati OMI per il secondo semestre 2025, che di seguito si riportano.

Tabella 14 – Dati OMI secondo semestre 2025

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: ROMA							
Comune: GUIDONIA MONTECELIO							
Fascia/zona: Suburbana/PICHINI							
Codice di zona: E10							
Microzona catastale n.: 7							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2050	L	6,5	9,3	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2350	L	6,5	9,5	L

16.1.1 Ville e villini

Il risultato della ricerca ha fornito per Ville e Villini con stato conservativo "*normale*", un valore di mercato minimo di 1.600 €/mq e un valore di mercato massimo di 2.350 €/mq.

Si ritiene opportuno stabilire una media tra questi due valori. Il valore al metro quadro quindi che si prende come riferimento è pari a:

1. Valore di mercato medio – **da quotazioni OMI**: $(1.600 + 2.350) : 2 = 1.975 \text{ €/mq}$

16.1.2 Box

Il risultato della ricerca ha fornito per Box con stato conservativo “normale”, un valore di mercato minimo di 800 €/mq e un valore di mercato massimo di 1.200 €/mq.

Si ritiene opportuno stabilire una media tra questi due valori. Il valore al metro quadro quindi che si prende come riferimento è pari a:

2. Valore di mercato medio – **da quotazioni OMI**: $(800 + 1.200) : 2 = 1.000 \text{ €/mq}$

16.2 INSERZIONI DI VENDITA ON LINE

Consultando i siti on line delle agenzie immobiliari è stato possibile rilevare il costo di alcune villette a schiera con caratteristiche simili e box.

16.2.1 Ville e villini

Di seguito si riporta una tabella con i dati relativi ai villini in vendita nella zona circostante.

Tabella 15 – inserzioni on line

Tipologia	mq	Costo (€)	€/mq
Villetta	140	185.000	1.321,43
Villetta	300	369.000	1.230,00
Media del costo €/mq			1.275,00

16.2.2 Box

Di seguito si riporta una tabella con i dati relativi ai box in vendita nella zona circostante.

Tabella 16 – inserzioni on line

Tipologia	mq	Costo (€)	€/mq
Box	34	16.000	470,60
Box	23	25.000	1.086,96
Media del costo €/mq			779,00

16.3 VALORE MEDIO DI MERCATO CON METODO COMPARATIVO

Mettendo a confronto i valori ottenuti con analisi dei dati OMI e consultando i siti on line delle agenzie immobiliari, si ottiene un valore di mercato medio al metro quadro per gli immobili di interesse come di seguito specificato.

Tabella 17 – valore medio di mercato al mq con metodo comparativo

Tipologia	Valore OMI (€/mq)	Valore Annunci on line (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Ville e villini	1.975	1.275	1.625
Box	1.000	779	890

16.4 STIMA LOTTO 1: U.I. INT.2

La stima del valore di mercato dell'uu.ii. contraddistinte con l'interno n.2 (sub.3 box e sub.4 villino), applicando il metodo comparativo, viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene (indicata al paragrafo 11.1.2) per il valore medio di mercato al metro quadro indicato al paragrafo precedente (cfr. Tabella 17). A tale importo andranno decurtati tutti i costi di regolarizzazione, smaltimento rifiuti, oneri condominiali insoluti.

Tabella 18 – valore medio di mercato con metodo comparativo

u.i.	Valore medio (€)	Superficie commerciale (mq)	Valore finale (€)
Sub.4 int.2 Villino	1.625	63	102.375
Sub.3 int.2 Box	890	23	20.470
LOTTO 1		totale	122.845

16.5 STIMA LOTTO 2: U.I. INT.3

La stima del valore di mercato dell'uu.ii. contraddistinte con l'interno n.3 (sub.5 box e sub.6 villino), applicando il metodo comparativo, viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene (indicata al paragrafo 11.2.2) per il valore medio di mercato al metro quadro indicato al paragrafo precedente (cfr. Tabella 17). A tale importo andranno decurtati tutti i costi di regolarizzazione, smaltimento rifiuti, oneri condominiali insoluti.

Tabella 19 – valore medio di mercato con metodo comparativo

u.i.	Valore medio	Superficie commerciale (mq)	Valore finale (€)
Sub.6 int.3 Villino	1.625	63	102.375
Sub.5 int.3 Box	890	23	20.470
LOTTO 2		totale	122.845

17 QUESITO N.15

- *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

Per la documentazione fotografica si veda l'allegato 18 e l'allegato 19 rispettivamente per il lotto 1 e per il lotto 2.

18 QUESITO N.16

- *Allegare alla relazione:*
 - a. *planimetrie catastali,*
 - b. *visure catastali per attualità,*
 - c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),*
 - d. *certificazione energetica, spesa preventivata per ogni immobile euro 200 oltre oneri e diritti regione Lazio:*
 - e. *servizio fotografico;*
 - f. *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
 - g. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

19 LOTTO 1 – QUADRO RIEPILOGATIVO

Tabella 20 – Lotto 1 - Quadro riepilogativo

Voce	Descrizione
Immobile – descrizione	<p>I beni siti in Via Giorgio Vasari 4 int. 3, consistono in: Villino a schiera su tre livelli costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piano S1: cantina con bagno e box auto; • Piano T: soggiorno/a-c/letto, bagno, corte esclusiva, portico; • Piano Sottotetto;
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none"> • Villino: Sez. MON Foglio 24, Particella 868, Subalterno 4 - Cat. A/7 - Classe 2 - Consistenza 3,5 mq – Sup. catastale 91 mq - Rendita € 460,94. • Box: Sez. MON Foglio 24, Particella 868, Subalterno 3 - Cat. C/6 - Classe 6 - Consistenza 20 mq – Sup. catastale 24 mq - Rendita € 66,11.
Stato di occupazione	Libero
Esistenza opere abusive	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Villino</u>: Sulla corte posta al piano terra sono stati realizzati un maggior numero di gradini (n.3 gradini sulla catastale; n.10 gradini stato attuale); Lieve modifica di muratura esterna (non portante); Realizzato aumento di superficie al piano interrato con ampliamento della cantina (1.50 m x 2.80 m circa) e mancata realizzazione della scala esterna. • <u>Box Auto</u>: Non è stato realizzato il passaggio tra la rampa per accedere al box e la corte antistante l'accesso al villino posta al piano terra. <p>Tutte le opere sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo</p>
Domande di condono presenti presso U.T.C.	Nessuna
Valore di mercato	122.845 €
Costo di regolarizzazione dell'immobile	6.000 €
Oneri condominiali insoluti	3.264 €
Rifiuti da smaltire	1.000 €
Valore di mercato definitivo	112.581 €

20 LOTTO 2 – QUADRO RIEPILOGATIVO

Tabella 21 – Lotto 2 - Quadro riepilogativo

Voce	Descrizione
Immobile – descrizione	<p>I beni siti in Via Giorgio Vasari 4 int. 3, consistono in: Villino a schiera su tre livelli costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piano S1: cantina con bagno e box auto • Piano T: soggiorno/a-c/letto, bagno, corte esclusiva, portico; • Piano Sottotetto;
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none"> • Villino: Sez. MON Foglio 24, Particella 868, Subalterno 6 - Cat. A/7 - Classe 2 - Consistenza 3,5 mq – Sup. catastale 91 mq - Rendita € 460,94. • Box: Sez. MON Foglio 24, Particella 868, Subalterno 5 - Cat. C/6 - Classe 6 - Consistenza 20 mq – Sup. catastale 24 mq - Rendita € 66,11.
Stato di occupazione	Libero
Esistenza opere abusive	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Villino</u>: Sulla corte posta al piano terra sono stati realizzati un maggior numero di gradini (n.3 gradini sulla catastale; n.10 gradini stato attuale); Lieve modifica di muratura esterna (non portante); Realizzato aumento di superficie al piano interrato con ampliamento della cantina (1.50 m x 2.80 m circa) e mancata realizzazione della scala esterna; E' stato compiuto un cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto mediante la realizzazione di tramezzature interne per dar luogo ad un bagno e una camera. • <u>Box Auto</u>: Non è stato realizzato il passaggio tra la rampa per accedere al box e la corte antistante l'accesso al villino posta al piano terra. <p>Tutte le opere sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo</p>
Domande di condono presenti presso U.T.C.	Nessuna
Valore di mercato	122.845 €
Costo di regolarizzazione dell'immobile	10.000 € + 300 €
Oneri condominiali insoluti	4.128 €
Rifiuti da smaltire	3.000 € + 500 €
Valore di mercato definitivo	104.917 €

21 ALLEGATI

All. 1.	LOTTO 1-Visure catastali int.2
All. 2.	LOTTO 2-Visure catastali int.3
All. 3.	LOTTO 1-Planimetrie catastali int.2
All. 4.	LOTTO 2-Planimetrie catastali int.3
All. 5.	LOTTO 1+2-Atto di compravendita Notaio Carraffa del 2009
All. 6.	LOTTO 1+2-P.d.C. n.92/2009
All. 7.	LOTTO 1+2-Voltura P.d.C. n.92/2009
All. 8.	LOTTO 1+2-Agibilità n.75/2012
All. 9.	LOTTO 1-Difformità int.2
All. 10.	LOTTO 2-Difformità int.3
All. 11.	LOTTO 1+2-Estratto di mappa Fg.24 Part.868
All. 12.	LOTTO 1-Dichiarazione conformità impianto elettrico int.2
All. 13.	LOTTO 1-Dichiarazione conformità impianto termico-idrico-gas int.2
All. 14.	LOTTO 2-Dichiarazione conformità impianto elettrico int.3
All. 15.	LOTTO 2-Dichiarazione conformità impianto termico-idrico-gas int.3
All. 16.	LOTTO 1-APE int.2
All. 17.	LOTTO 2-APE int.3
All. 18.	LOTTO 1-Documentazione fotografica int.2
All. 19.	LOTTO 2-Documentazione fotografica int.3
All. 20.	LOTTO 1+2-P.d.C. n.92/2009 – Stralcio elaborato grafico
All. 21.	LOTTO 1-Situazione contabile condominio int.2
All. 22.	LOTTO 2- Situazione contabile condominio int.3

Tivoli 23/07/2026



GIANLUCA
EVANGELISTA
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
23.07.2026
17:34:12
GMT+01:00

L'esperto stimatore
Ing. Gianluca Evangelista

