

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.

promossa da

POPP-1 S.R.L.

Codice fiscale: 12122940963

Milano

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12

Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
OPERE DIFFORMI	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	16
REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, INT.2, piano T-1	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
3 di 22



All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, interno 2, piano T-1.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, PIANO T-1

Abitazione in villino a schiera sita in zona Marco Simone. L'accesso avviene indipendente da spazio condominiale comune tramite scala esterna in muratura. Il bene fa parte di un edificio A costituito da tre unità immobiliari a schiera di cui esso è intermedio distinto con interno n.2, su piano terra e piano primo sottotetto.

L'appartamento, disposto lati Ovest ed Est è così suddiviso:

P.T.: accesso su ingresso-soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico, altezza di piano 2,70 m.

Dal Piano terra si accede ad un'area esterna privata ad uso esclusivo del bene (livello S1), tramite scala esterna in muratura.

P.1 (sottotetto): ingresso, due camere, servizio igienico, altezza minima 2,20 m.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è 105 mq.

La pavimentazione dell'abitazione P.T. è in ceramica colore beige, mentre nel P.1 è di colore rosso.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di infissi esterni in legno colore verde.

Le porte sono in legno tamburato finitura ciliegio.

I serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannello di legno colore marrone.

I servizi igienici presentano rivestimento e piastrelle in ceramica, e sono dotati di scaldacqua elettrici.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas posta all'esterno sul balcone P.T..

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Tutti gli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) sono correttamente in esercizio.

Il Bene N°1 è collegato direttamente al bene N.2 tramite scala interna in travertino.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

Garage posto al piano S1, attualmente destinato ad abitazione. Accessibile su spazio pertinenziale comune da un cancelletto in ferro colore verde collegato al parapetto della scala in muratura che consente l'accesso al Bene N°1, P.T.; all'interno di tale spazio così delimitato si accede direttamente al Bene da una porta finestra con grate in ferro e tettoia in legno. Il Bene è collegato altresì internamente al Bene N°1 da una scala in muratura finitura travertino. È attualmente adibito ad abitazione e costituito da soggiorno con angolo cottura in muratura, camino/forno a legna, servizio igienico. Sono presenti tutti gli impianti tecnici; le pareti risultano tinteggiate. La pavimentazione è in ceramica, colore verde. Il rivestimento del servizio igienico è in ceramica.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Vi Tito Livio n. 7, edificio A, piano T-1, catastalmente identificato in Catasto Fabbricati alla Sezione urbana MAR, foglio 5, particella 500, subalterno 509 graffato con il subalterno 512.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1, catastalmente identificato in Catasto Fabbricati alla Sezione urbana MAR, foglio 5, particella 500, subalterno 515.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) in data 04.11.2024 risulta che _____ sia residente nel Comune di Fonte Nuova (Rm) in Via Piemonte n. 9.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 04.04.2025 i beni risultano intestati a _____ per i diritti di proprietà 1/1.

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di _____ per la quota di proprietà di 1/1 dei beni identificati al NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) alla sezione MAR, Foglio 5 Particella 500 Subalterno 509 graffato con Subalterno 512 e del garage identificato al NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Sezione MAR, al Foglio 5 Particella 500 Subalterno 515.

L'atto di provenienza risulta effettuato in data 07.02.2003 Repertorio Dott. Casertano Raffaele n. 31725 tra la parte venditrice _____ e trascritto a Roma 2 in data 11.02.2003 (Registro Particolare 3550 Registro Generale 5337).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [Proprietà 1/1]

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- [Proprietà 1/1]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1

Confina lato Nord con Subalterno 513 proprietà
proprietà lato Sud con Subalterno 511
 ato Ovest area condominiale subalterno 501, salvo altri.

La particella 501 risulta di proprietà
condominiali sono servitù di tutte le unità immobiliari afferenti. dal titolo di proprietà tali spazi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

Confina lato Nord con subalterno 514 proprietà Ventura Loredana Emmanuela, lato Sud con subalterno 514 proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2002 al 07/02/2003		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 500, Sub. 515 Categoria A7
Dal 07/02/2003 al 07/02/2003		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 500, Sub. 515 Categoria A7

Dal 20/11/2002 le unità sono state edificate su aree di corte del 20/11/2002 Pratica n. 957742 in atti dal 20/11/2002.

I beni derivano dal NCT del Comune di Guidonia Montecello Fg. 5, P.lle 500 (impianto meccanografico dal 1978), 501 e 503 (variazione 14.03.2003 protocollo 184905 in atti dal 14.03.2002).

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7,
EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafitto
MAR	5	500	512		A7	2	3,5 mm	80 mq	460,94 €	T-1	509

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Per.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha. ar. ca.	Rendita dominicale	Rendita agrario	Grafitto	
5	500										

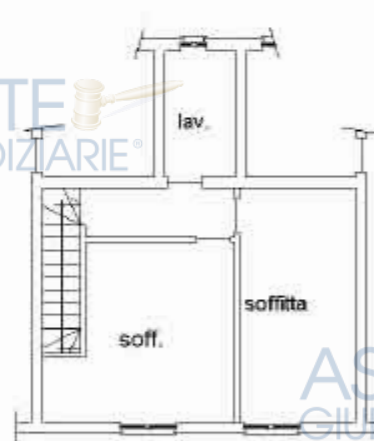
Corrispondenza catastale

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

La pianta catastale attuale è stata inserita in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con protocollo n. 000957742 del 20/11/2002.



pianta appartamento - P.T.



Planta appartamento - P.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

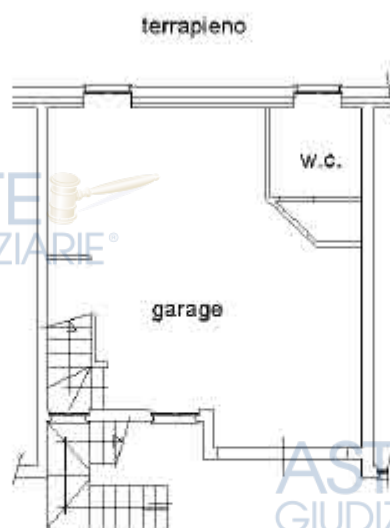
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
MAR	5	500	515		C6	4	55	55 mq	133,5 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendimento	Rendimento agrario	Grafato	
5	500										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La pianta catastale attuale è stata inserita in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con protocollo n. 000957742 del 20/11/2002.

Il Bene N.2 è adibito allo stato attuale ad abitazione; sono presenti tutti gli impianti tecnici oltre camino, senza aumento di superficie né modifica delle tramezzature interne rispetto alla pianta catastale e ai titoli edilizi. Si evidenzia la presenza di una ringhiera con cancelletto in ferro che delimita l'area antistante alla porta finestra di accesso con tettoia non autorizzata.



pianta garage

CONSISTENZA

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze, cortili e porticati sono conteggiati al 35%
- Le aree pertinenziali esterne di villini sono conteggiate al 10% fino alla superficie dell'immobile; 2% per superficie superiore

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.T.	Soggiorno	Soggiorno	40,7	47,5	1,00	47,5
	Cucina	Camera/deposito	5,8	6,8	1,00	6,8
	Servizio igienico	servizio igienico	2,5	3,5	1,00	3,5
	Corte privata	giardino	32	3,2	0,10	3,2
P.1	Disimpegno	disimpegno	4,4	4,4	1,00	4,4
	Camera 1	soffitta	14,6	16,2	1,00	16,2
	Camera 2	Soffitta	14,7	16,7	1,00	16,7
	Servizio igienico	lavanderia	4,5	6,4	1,00	6,5
Superficie commerciale Abitazione						105

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.S1	Soggiorno/Angolo Cottura	Soggiorno	44,3	54	1,00	54
	Servizio igienico 1	servizio igienico	4	5	1,00	5
Superficie commerciale Abitazione						59

Data la destinazione d'uso autorizzata, i beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1

L'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione.
Si consiglia il rifacimento dell'impianto idro-sanitario dei servizi igienici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

L'immobile presenta un normale stato di manutenzione tranne per la presenza lato Nord di umidità (probabile mancanza di adeguato isolamento dal terrapieno).

PARTI COMUNI

L'accesso carrabile e pedonabile ai beni avviene dalla Via Tito Livio al n.7 su spazio di pertinenza identificata in Catasto al Foglio 5 Particella 500 subalterno 501 (proprietà); sarà comunque garantito l'accesso al garage e all'appartamento in quanto servitù delle unità immobiliari (da atto di compravendita degli immobili).

Le parti comuni rimarranno gli spazi esterni pertinenziali dei beni nonché l'impianto di smaltimento dei reflui (vasca di fito-depurazione) che, da quanto emerso in Comune, non sarebbero ancora immessi nella pubblica fognatura (aut. ASL RMG al n° 611 del 22/12/2000).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza in cui ricadono gli immobili staggiti si trova all'interno del LOTTO A: trattasi di un unico corpo di fabbrica composto da tre unità immobiliari a schiera disposte su tre livelli, ai piani seminterrato, terra e primo. Gli immobili staggiti sono identificati all'interno 2 dell'edificio A, interposto tra le altre due unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dal debitore con sua figlia minore, non presente al momento dell'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7, EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casertano Raffaele	07/02/2003	31726	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/02/2003	5338	1248

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

Periodo Dal 07/02/2003	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casertano Raffaele	07/02/2003	31726	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/02/2003	5338	1248

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 11/03/2009
Reg. gen. 14691 - Reg. part. 4259
Importo: € 300.000,00

A favore di Banca cooperativa di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Andretta Carmine
Data: 09/03/2009
N° repertorio: 24161
N° raccolta: 14117

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 16/04/2004
Reg. gen. 20523 - Reg. part. 15314
A favore di POPP-1 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Guldonia Montecello (Rm) ricadono nel PRG dell'area metropolitana di Roma in zona B4, di completamento.

Nel PTPR - Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani;

Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Aree urbanizzate.



SIG - Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari 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.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 26/03/2025 si sono reperiti le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 156 del 19.03.2001;
- D.L.A. Protocollo n. 12679 del 18.04.2002, VARIANTE ALLA C.E. 156/2001 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli immobili risultano conformi ai titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste certificato di agibilità N. 120 del 04.08.2005.

OPERE DIFFORMI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N.7, EDIFICIO A, PIANO S1

Le difformità rilevate sono riferibili alla diversa destinazione d'uso del bene, alla presenza di un camino/forno, alla presenza di porta finestra di accesso e tettoia con struttura in legno.

REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI

Il ripristino della destinazione d'uso autorizzata necessita lo smantellamento dell'angolo cottura, del camino/forno e degli impianti tecnici, la rimozione della porta finestra ed installazione di una basculante per l'accesso carrabile, e rimozione della tettoia. Inoltre, per consentire l'accesso carrabile al garage, è necessario costruire una rampa di accesso per colmare il dislivello attuale (di circa 50 cm). L'importo complessivo per il ripristino alla situazione autorizzata è stato complessivamente stimato in circa **€ 10.000,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali riguardano la cura degli spazi comuni in solido tra le parti e la quota pari ad 1/3 della spesa totale per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto privato di smaltimento dei liquami.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Vi Tito Livio n. 7, edificio A, interno 2, piano T-1. Abitazione in villino sita in zona Marco Simone. Accesso indipendente su corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 500, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 509; al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 500. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1 Garage posto al piano S1, attualmente destinato ad abitazione. Accessibile su corte comune, collegato da scala interna al bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 500, Sub. 515, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 500. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 1650/mq) e massimo (€ 2350/mq) per villini e per un normale stato conservativo, e per il garage i valori minimo (€ 800/mq) e massimo (€ 1200/mq),

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per villini di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 1683/mq, e di € 994/mq per i garage,

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 1.800,00 €/mq per il Bene N°1 e un valore commerciale di € 1.000,00 per il Bene N°2; ritenuto di dover considerare un deprezzamento del 15% per lo stato conservativo dei beni, ne consegue che:

- **Valore commerciale Bene N. 1: € 1.530,00/mq**
- **Superficie commerciale Bene N.1: 105 mq**
- **Valore commerciale Bene N. 2: € 850,00/mq**
- **Superficie commerciale Bene N.2: 59 mq**

Il **valore di stima del BENE N°1** risulta essere:

ASTE GIUDIZIARIE® € 160.650,00

(euro centosessantamilaseicentocinquanta/00)

Il **valore di stima per il BENE N°2** risulta essere:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® € 50.150,00

(euro cinquantamilacentocinquanta/00)

Il valore di stima del **LOTTO UNICO** è:

ASTE GIUDIZIARIE® € 210.800,00

(euro duecentodiecimilaottocento/00)

Tenendo conto del prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, e dei costi di ripristino complessivamente pari a € 10.000,00,

il **valore finale del LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

ASTE GIUDIZIARIE® € 180.000,00

(euro centoottantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Vi Tito Livio n. 7, edificio A, interno 2, piano T-1	105 mq	1530,00 €/mq	€ 160.650	100,00%	€ 160.650,00
Bene N° 2 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1	59 mq	850,00 €/mq	€ 50.150	100,00%	€ 50.150,00
Valore di stima:					€ 210.800,00
VALORE FINALE DEL LOTTO					€ 180.000,00

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

Palestrina, li 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Allegati alla perizia di stima
- ✓ N° 2 Foto - Reportage fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n. 7, edificio A, interno 2, piano T-1.
Abitazione in villino sita in zona Marco Simone. Accesso indipendente su corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 500, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 509 (catasto Terreni - Fg. 5, Part. 500).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: civile abitazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1.
Garage posto al piano S1, attualmente destinato ad abitazione. Accessibile su corte comune, collegato da scala interna al bene n.1.
Identificato al catasto Fabbricati - Sez. MAR, Fg. 5, Part. 500, Sub. 515, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 500.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Villino a schiera			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) – Via Tito Livio n. 7, edificio A, int.2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 500, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 509 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 500		
Stato conservativo:	Lo stato degli immobili è mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Abitazione in villino sita in zona Marco Simone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano occupati dal debitore con sua figlia minore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio n.7, edificio A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 500, Sub. 515, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 500		
Stato conservativo:	normale		
Descrizione:	Garage posto al piano S1, attualmente destinato ad abitazione. Accessibile su corte comune, collegato da scala interna al bene n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	esecutato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO N. 7,
EDIFICIO A, INT.2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 11/03/2009
Reg. gen. 14691 - Reg. part. 4259
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca cooperativa di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Andretta Carmine
Data: 09/03/2009
N° repertorio: 24161
N° raccolta: 14117

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 16/04/2004
Reg. gen. 20523 - Reg. part. 15314
A favore di POPP-1 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura