

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 112/2025

LOTTO 1 - ABITAZIONE E CANTINA

Versione 2 del 13-02-2026 a seguito ordinanza del Giudice del 14/11/2025

PARTE CREDITRICE: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

c/o Avv. Giuseppe ABENAVOLI - giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giovanni RUFFA – avv.giovanniruffa@puntopec.it



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 112/2025	1
Lotto 1 - ABITAZIONE e cantina	1
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	4
Titolarità	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Lotto 1	6
Lotto 2	6
Confini.....	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo e manutentivo.....	10
Dati Catastali	10
Planimetrie rilevate al momento dei sopralluoghi.....	12
Consistenza/superficie convenzionale vendibile	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stato di occupazione degli immobili - stato civile e anagrafica dell'esecutato	15
Formalità - Ispezioni ipotecarie	17
Provenienze Ventennali.....	19
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	21
Stima.....	26
Esito della stima.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 di 30



INCARICO

In sede di udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data del 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

In accordo con il custode Giudiziario effettuava un primo sopralluogo presso i beni staggiti in data 25/06/2025 non andato a buon fine per mancato accesso ai luoghi.

Successivamente, in data 27/06/2025, a seguito di accordo con parte esecutata, si accedeva presso gli immobili per le verifiche di rito. L'elaborato peritale veniva depositato agli atti in data 09/08/2025.

In data 12/11/2025 il Custode giudiziario effettuava un primo sopralluogo periodico presso gli immobili ed in quella sede riscontrava che nell'appartamento al piano terra in via Sicilia 78, identificato in catasto del Comune di Guidonia Montecelio al foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, risultavano in corso lavori edili non autorizzati; segnalava quindi al GE quanto rilevato, chiedendo l'autorizzazione a nuovo sopralluogo tecnico al fine di valutare la situazione. In data 14/11/2025 il Giudice autorizzava gli accertamenti intimando la sospensione dei lavori che non avessero natura indifferibile.

Il sottoscritto, quindi, presi accordi con il Custode giudiziario, si recava presso il bene staggito in data 17/12/2025, riscontrando lavori di ristrutturazione non autorizzati, ed ancora in corso di completamento, consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni. L'immobile al momento del sopralluogo risultava inagibile in quanto i lavori nel nuovo bagno e cucina erano ancora da completarsi. A causa delle modifiche apportate si è resa necessaria la revisione dell'elaborato peritale precedentemente depositato in atti. La presente relazione tecnica, relativa al solo Lotto di vendita 1, sostituisce la precedente già depositata in atti. Vengono altresì depositati i relativi allegati in aggiornamento quali: quotazioni immobiliari, allegato fotografico dello stato al 17/12/2025, ispezioni ipotecarie al 10/02/2026, nonché attestazione usi civici inviata dal Comune di Guidonia Montecelio successivamente al precedente deposito.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n.78, piano T e S1 e Via Sicilia n. 53 (indicato anche snc), piano S1, trattasi di un compendio immobiliare composto da un appartamento con annessa cantina, siti nel medesimo fabbricato, e da un box auto posto in un diverso edificio fronti stante. Tali beni sono stati suddivisi in due distinti lotti di vendita, come di seguito specificato. Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, cat. A4, classe 2, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita: €216,91; Viale Sicilia n.78, piano T.

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, cat. C2, classe 2, consistenza: 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita: € 38,94; Viale Sicilia n.78, piano S1.

BENE IMMOBILE 3 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16, cat. C6, classe 5, consistenza: 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita: € 68,17; Viale Sicilia snc, interno 3, piano S1.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

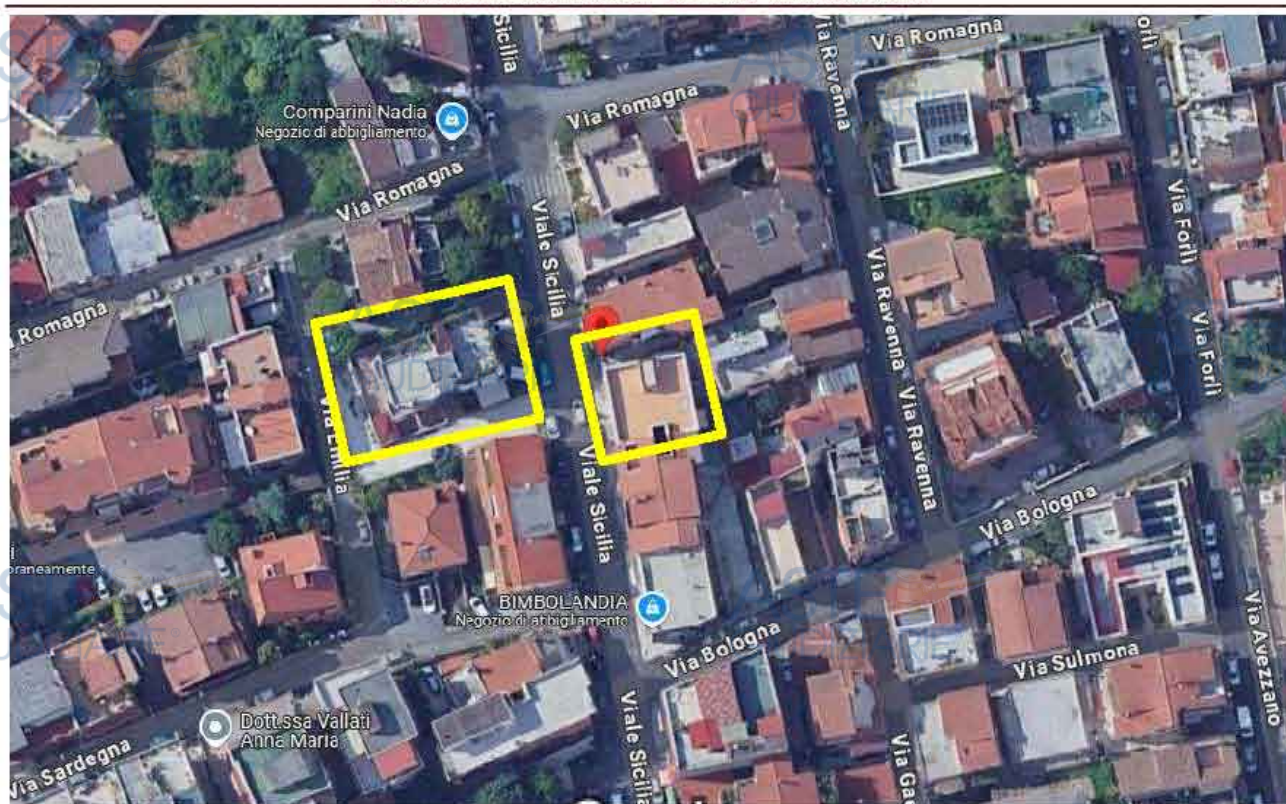


Foto satellitare



Entrata appartamento e cantina



Entrata garage

TITOLARITÀ

Dal certificato notarile in atti si evince che gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

- - Piena Proprietà 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- - Piena Proprietà 1/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. È stata depositata la Certificazione notarile.

I beni immobili oggetto della presente procedura possono formare n. 2 Lotti di vendita così composti:

LOTTO 1

Beni immobili situati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n.78, piano T (rialzato) e S1; costituiti da un appartamento a destinazione residenziale ed un locale cantina situati nel medesimo fabbricato.

Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - abitazione - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, cat. A4, classe 2, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita: €216,91; Viale Sicilia n.78, piano T.

BENE IMMOBILE 2 - cantina n.1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, cat. C2, classe 2, consistenza: 13mq, superficie catastale 13 mq, rendita: € 38,94; Viale Sicilia n.78, piano S1.

LOTTO 2

Bene immobile situato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia 53 (indicato anche come snc), piano S1; costituito da un box auto in autorimessa al piano interrato di un fabbricato residenziale.

L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 3 - box auto n.3 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 979, subalterno: 16, cat. C6, classe 5, consistenza: 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita: € 68,17; Viale Sicilia snc, interno 3, piano S1.

LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA È RELATIVA AL LOTTO 1

CONFINI

BENE IMMOBILE 1 - l'abitazione identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2 confina con scala comune del fabbricato, con negozio al subalterno 1, con corte comune per 2 lati.

BENE IMMOBILE 2 - la cantina n.1 identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, confina con cantina al subalterno 6 int. 2, con disimpegno di accesso comune, con corte comune per 2 lati.

L'atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

- appartamento posto al piano terra con ingresso a sinistra per chi entra nel vano scale, composto da tre vani e mezza catastali, confinante con: distacco verso proprietà
o aventi causa per due lati, distacco verso proprietà
o aventi causa, salvo altri;
- cantina posta al piano scantinato distinta con il n. 1, confinante con: cantina di proprietà o aventi causa, passaggio comune, distacco verso proprietà o aventi causa, salvo altri.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE IMMOBILE 1 - ABITAZIONE - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, piano T.

1. INQUADRAMENTO GENERALE E IDENTIFICATIVI. L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un appartamento a destinazione residenziale, di tipologia costruttiva economica ("popolare"), ubicato al piano terra rialzato di un edificio sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, con accesso da Via Sicilia n.78 attraverso corte comune.

2. UBICAZIONE E CONTESTO URBANO. L'immobile è localizzato nel centro urbano in località Villalba, nel Comune di Guidonia Montecelio. Tale area urbana è caratterizzata da una buona accessibilità garantita dalla viabilità locale e dalla presenza, a breve distanza pedonale, dei principali servizi ed infrastrutture (esercizi commerciali, uffici, scuole). La capacità di parcheggio per veicoli privati è affidata alle aree pubbliche adiacenti l'edificio.

3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA. L'unità immobiliare è situata in un piccolo fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato, con un fronte prospettante su Via Sicilia e le rimanenti su cortile interno di accesso. In tutto conta n.3 unità residenziali, un locale commerciale, 4 cantine e corte interna. La struttura con forma squadrata regolare e copertura piana è tipica degli aggregati edilizi dei centri urbani, realizzata in prossimità di altri corpi di fabbrica.

I prospetti esterni dell'edificio presentano finiture minimali ad intonaco civile di semplice fattura in parte tinteggiato, cornici in travertino delle porte e finestre.

4.1. DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE. L'accesso all'abitazione, posta al piano terra rialzato, avviene dal cortile interno tramite un vano scala comune interno all'edificio.

- **Composizione e Distribuzione Interna:** L'appartamento ancora in corso di ristrutturazione allo stato attuale si compone di Ingresso/disimpegno, soggiorno, una camera da letto matrimoniale, camera/studio, un servizio igienico, un locale cucina non abitabile. È stata inoltre rinvenuta una struttura antistante il soggiorno, una sorta di balcone, costituita da un piccolo solaio con scala di accesso diretto al cortile.
- **Superfici:** La superficie utile netta (calpestabile) interna è di circa 53 mq corrispondenti a 68 mq lordi. La superficie accessoria esterna, costituita dal balcone, è di circa 3 mq ma da rimuoversi in quanto priva di titolo legittimante oltre ad accedere a proprietà di terzi.
- **Altezze Interne:** L'altezza interna netta è di circa 3,00 ml.
- **Aero illuminazione:** Tutti gli ambienti sono dotati di finestre per la ventilazione ed illuminazione naturale sebbene la nuova cucina abbia affaccio in una chiostrina e nel nuovo bagno è stata realizzata una piccola finestra utile solo alla ventilazione.

5.1. FINITURE INTERNE. Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di livello medio e si presentano come segue:

- **Pareti:** Intonacate e tinteggiate. Nei nuovi ambienti risultano ancora da completarsi le rifiniture.
- **Pavimentazioni:** Realizzate in piastrelle ceramiche o porcellanato.
- **Rivestimenti:** Piastrelle in porcellanato o cotto.
- **Infissi Interni:** Porte in legno tamburato, portoncino di accesso in legno.
- **Infissi Esterni:** Finestre in alluminio con vetrocamera. I sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane metalliche anche con funzione di sicurezza.

6.1. IMPIANTI TECNOLOGICI. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- **Impianto Elettrico:** Realizzato sottotraccia in parte da completarsi a seguito dei nuovi lavori.
- **Impianto Idrico-Sanitario:** da completarsi a seguito dei nuovi lavori.
- **Impianto di Smaltimento Reflui:** Si ritiene sussista allaccio alla pubblica fognatura presente su strada.
- **Impianto citofonico.**

La zona di ubicazione dell'immobile è servita dalle principali reti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, idrica, fognaria e gas metano).

BENE IMMOBILE 2 - CANTINA N.1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, piano S1.

4.2. DESCRIZIONE DELLA CANTINA. L'accesso alla cantina posta al piano seminterrato, avviene dal cortile interno, da entrata dedicata, tramite un disimpegno comune alle 3 cantine.

- **Composizione e Distribuzione Interna:** La cantina si compone di un ambiente unico
- **Superfici:** La superficie (calpestabile) è di circa 13 mq corrispondenti a 18 mq lordi.
- **Altezze Interne:** L'altezza interna netta è di circa 2,20 ml.
- **Aero illuminazione:** L'ambiente è dotato di finestra per l'illuminazione naturale e la ventilazione diretta.

5.2. FINITURE INTERNE. Le finiture interne ovvero pavimentazione e pareti sono a rustico, porta in legno e finestra in ferro con grata di sicurezza.

6.2 IMPIANTI TECNOLOGICI. Impianto elettrico e illuminazione

7. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE. L'accesso alle unità immobiliari, abitazione posta al piano terra rialzato e cantina al piano seminterrato, è possibile tramite brevi rampe interne di scale in comune di limitata ampiezza. Tali caratteristiche configurano la presenza di barriere architettoniche, che possono limitare la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie.

Per quanto qui non specificato si può fare riferimento all'allegato fotografico.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

BENE IMMOBILE 1 - ABITAZIONE - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2, piano T.

Gli ambienti interni al momento dell'ultimo sopralluogo si presentavano in corso di ristrutturazione in particolare del bagno e della cucina pertanto, allo stato, inagibili. Generalmente buone le condizioni degli altri ambienti. Le parti esterne del fabbricato risultano invece meno soddisfacenti.

BENE IMMOBILE 2 - CANTINA n.1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5, piano S1.

Normale stato conservativo, l'immobile non appare ristrutturato.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Provincia di ROMA, sez: LEF

BENE IMMOBILE 1 - ABITAZIONE -

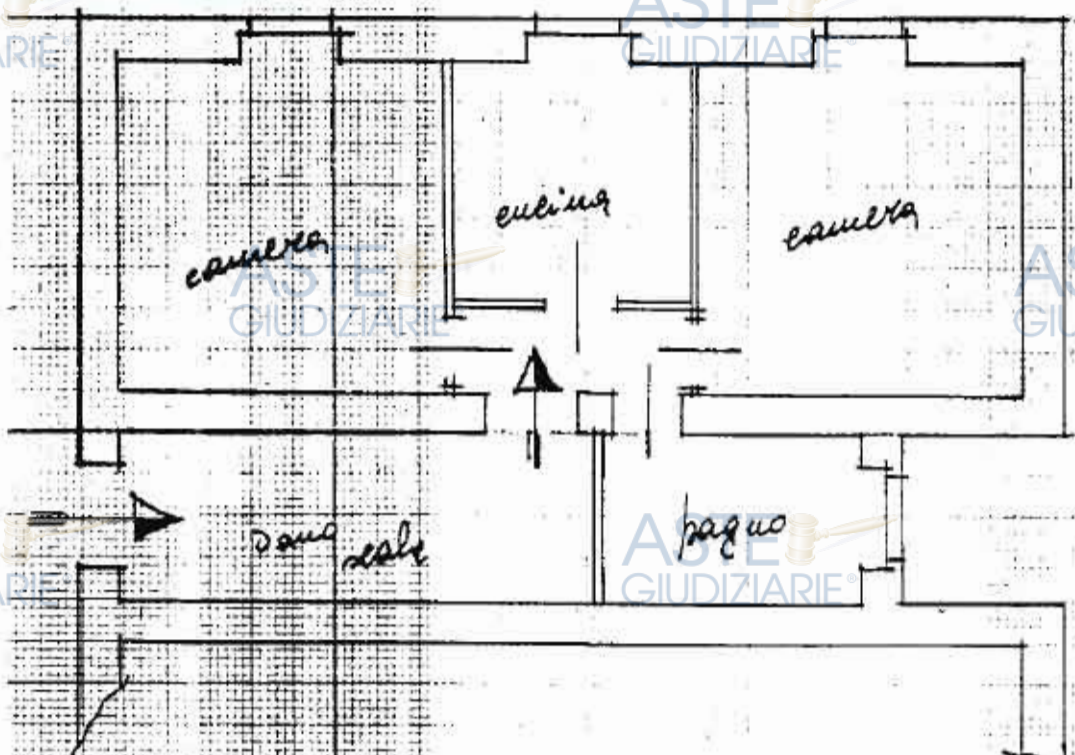
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
LEF	29	102	2	1	A/4	2	3,5 vani	48 mq	216,91 €	T	

Indirizzo catastale: Via Sicilia n.78, piano T

Intestazioni catastali:

proprietà 1/1

Planimetria catastale di u.l.u.



BENE IMMOBILE 2 - CANTINA N.1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
LEF	29	102	5	1	C/2	2	13 mq	13 mq	38,94 €	S1

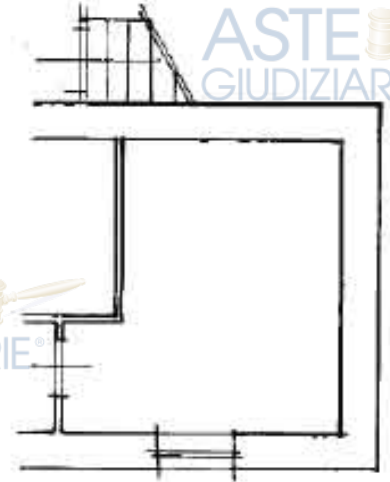
Indirizzo catastale: Via Sicilia n.78, piano S1

Intestatari catastali

- Proprietà 1/1

Pianimetria catastale di u.l.u.

*Piano interrato
Cantina H. 230mt.
n° 1*



Storia catastale

L'immobile n.1 abitazione risulta in catasto fabbricati con gli stessi identificativi, dalla denuncia del 28/05/2002 (pratica n. RM 473517) ad oggi.

L'immobile n.2 cantina risulta in catasto fabbricati con gli stessi identificativi, dalla denuncia del 28/05/2002 (pratica n. RM 473855) ad oggi.

In catasto terreni la particella 102 risulta correttamente ente urbano di 380 mq per allineamento con il catasto fabbricati e bonifica identificativo pratica n.RM1660164 dal 15/12/2008 (n.54277.1/2008); precedentemente risultava all'impianto meccanografico del 01/09/1978 sempre di 380 mq.



EdM nella C.R. n.11/2002 Part 102

Precisazioni

Si evidenzia che la via Sicilia si estende su parte della particella catastale 102 in oggetto. La consistenza della particella in uso effettivo è di conseguenza minore rispetto a quella catastale.

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

L'immobile n.1 abitazione: Dal confronto tra la planimetria attuale e quella catastale dell'unità immobiliare urbana (UIU) datata 28/05/2002, emergono modifiche nella distribuzione degli spazi interni. In particolare, si rileva l'eliminazione della cucina originaria e la creazione di una stanza, la realizzazione di un bagno con piccola finestra, lo spostamento della cucina dove prima si trovava il bagno, la realizzazione di un soggiorno e l'ampliamento della finestra corrispondente con trasformazione in porta-finestra, nonché la costruzione di una struttura antistante il nuovo soggiorno — assimilabile a un balcone — composta da un piccolo solaio e da una scala di accesso al cortile. La superficie catastale rilevata è di circa 68 mq anziché come in visura 48 mq.

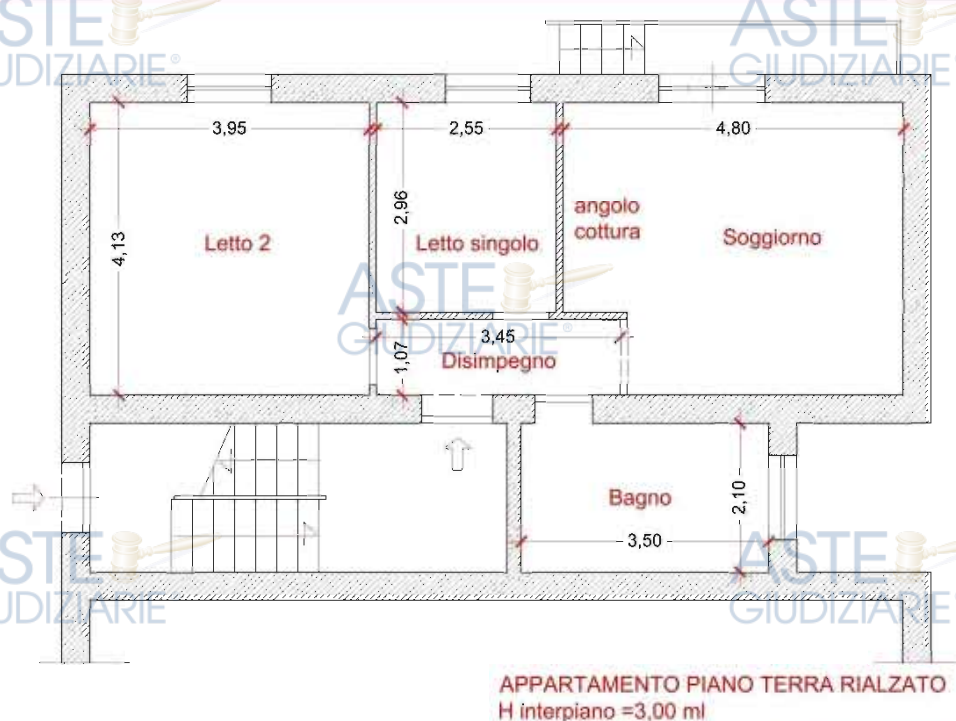
È necessario l'aggiornamento catastale o il ripristino dello stato precedente anche all'esito di quanto meglio specificato nel paragrafo 'inquadramento urbanistico'.

L'immobile n.2 cantina, la planimetria di uiu catastale risulta conforme. La superficie catastale rilevata è di circa 18 mq anziché come in visura 13 mq conforme invece la consistenza o superficie netta di 13 mq.

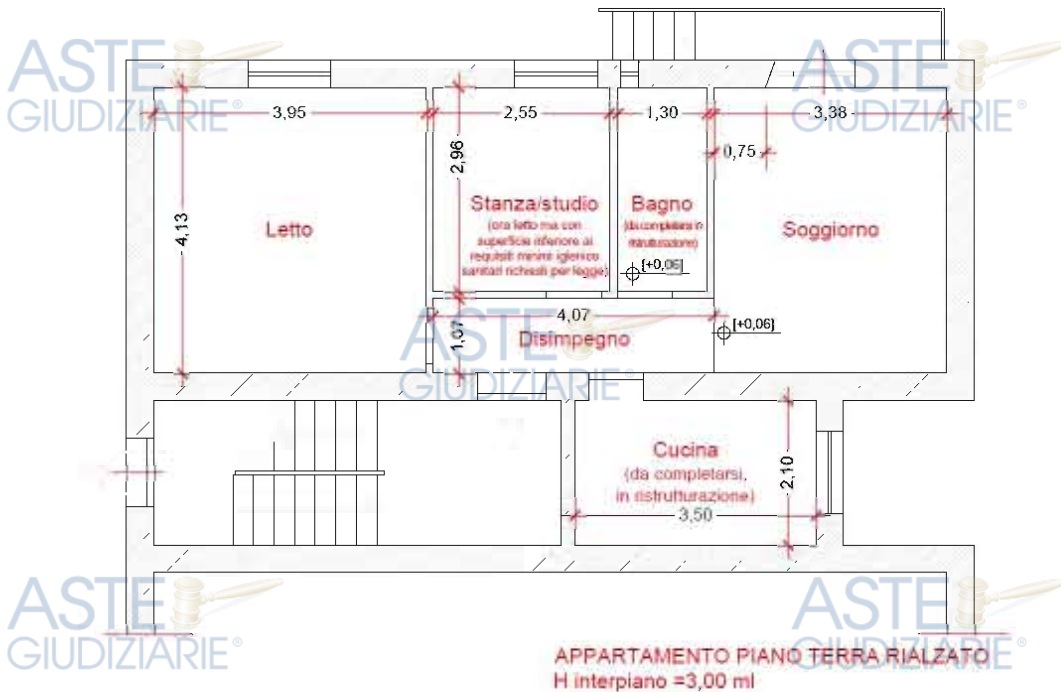
È consigliabile l'aggiornamento catastale per maggiore precisione delle consistenze.

[ALLEGATO - Catastali]

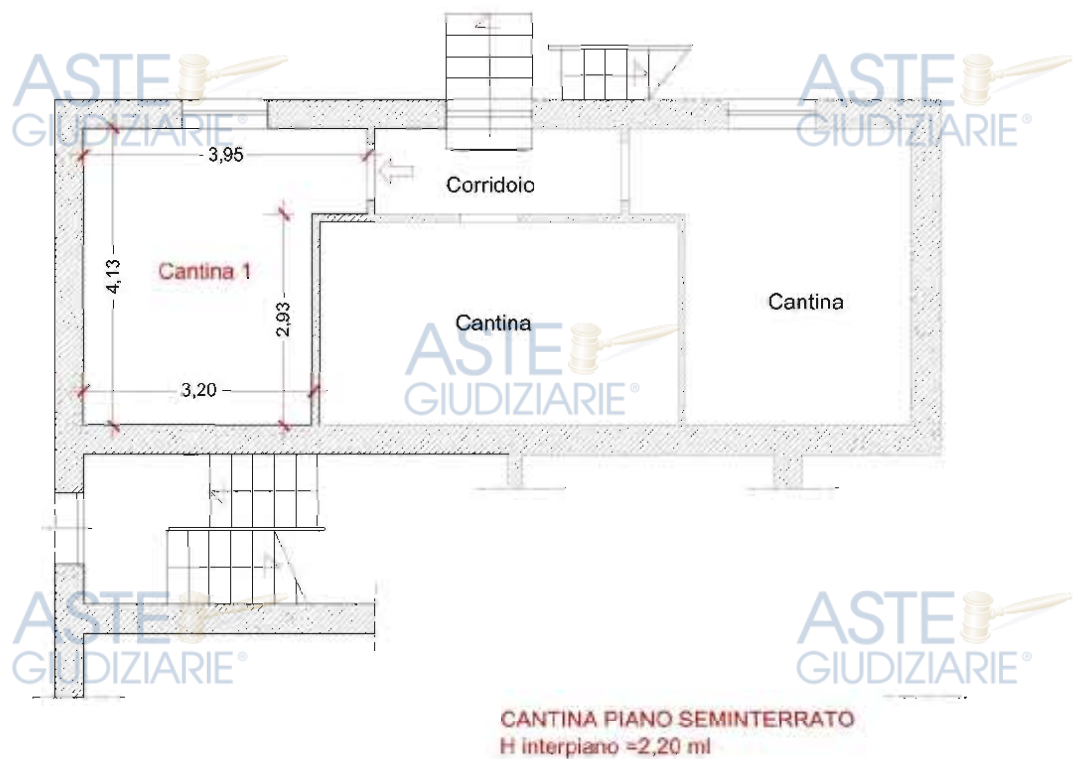
PLANIMETRIE RILEVATE AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI



Planimetria alla data del 27/06/2025



Planimetria alla data del 17/12/2025



CONSISTENZA/SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B); che afferma nell'art.3:"l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici computate come indicato nell'Allegato C):

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;

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

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

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 112/2025- Guidonia Montecelio - Foglio29 - Particella 102 sub 2-5						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficient e	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Ingresso/ disimpegno	4,3	5,2	1	5,2	3,00 ml	Terra rialzato
Letto	16,2	20,2	1	20,2	3,00 ml	Terra rialzato
Stanza/studio	7,5	9,1	1	9,1	3,00 ml	Terra rialzato
Bagno	3,8	4,8	1	4,8	3,00 ml	Terra rialzato
Soggiorno	14	18,6	1	18,6	3,00 ml	Terra rialzato
Cucina	7,4	10	1	10	3,00 ml	Terra rialzato
Sub tot abitazione	53,2	67,9				
Cantina (sub 5)	13	18	0,25	4,5	2,20 ml	Seminterrato
Sub tot cantina	13	18				
Totale superficie convenzionale:				72,40		72

Superficie lorda convenzionale: 72 mq (arrotondata)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oggetto: Tribunale di Tivoli- Esecuzione Immobiliare R.G.I. 112/2025
Verifica esistenza contratti di locazione

In riferimento alla richiesta assegnata a quest'Ufficio in data 07/07/2025 con protocollo n. 182189, si comunica che, da informazioni assunte dal sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, per i dati catastali dei compendi immobiliari elencati nello specifico della richiesta,

ASTE
GIUDIZIARIE®

-

non risulta essere soggetto partecipante in alcun contratto di locazione ad oggi in essere.

Cordiali saluti

ASTE
GIUDIZIARIE®
IL DIRETTORE DELL'UT TIVOLI(*)
Tommaso DE FILIPPO
(Firmato digitalmente)

[ALLEGATO -Locazione]

Stato di occupazione al momento del sopralluogo: alla data del 27/06/2025 gli immobili sono stati trovati occupati ed in uso dell'esecutato e dai suoi familiari. Alla data del 17/12/2025 gli immobili sono stati trovati in ristrutturazione ancora da completare.

Residenza anagrafica. Dalla documentazione anagrafica acquisita risulta che la parte esecutata ha la propria residenza anagrafica negli immobili oggetto di causa in Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Via Sicilia n.78, piano T, con il proprio nucleo familiare ivi residente, come da relativo stato di famiglia.

[ALLEGATO -Anagrafici]

Stato civile e regime patrimoniale. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio attesta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 23/12/2013 con l'atto presenta la seguente annotazione: *'Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del Codice civile'*.

Nessuna altra annotazione a margine.

[ALLEGATO -Estratto di matrimonio]

Il titolo di provenienza degli immobili in capo all'esecutato è costituito da un Atto di compravendita, stipulato in data 09/10/2009 a rogito Notaio Tommaso BELLI rep. 22428/10271, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma 2 in data 23/10/2009 al Reg. Gen. n. 66446 e Reg. Part. n.34739 (rettificato in data 24/11/2009 ai nn. 74575/38623 in merito a correzione del cognome). Al momento dell'acquisto l'esecutato dichiarava quanto segue in stralcio dall'Atto di provenienza:



residente
c. f. _____ il quale dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni in quanto
legalmente separato.

[ALLEGATO -Atto di acquisto 2009 - provenienza]

Si dà atto che la dichiarazione resa in sede di rogito nel 2009 appare riferirsi a un precedente vincolo coniugale, essendo il matrimonio con l'attuale coniuge, Sig.ra _____ tato contratto in data _____ come da allegato estratto.

N.B. in merito al BENE IMMOBILE 2 - cantina n.1 Si segnala che l'esecutato ha in uso la cantina posizionata a sinistra dell'entrata, anziché quella oggetto di pignoramento situata in destr. Ciò, a causa di un mero errore materiale consistente nello scambio involontario dei due immobili sin dall'epoca dell'acquisto.

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 10/02/2026 da cui sono risultate le seguenti formalità:

BENE IMMOBILE 1 - abitazione - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 2

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/05/2004 - Registro Particolare 14278 Registro Generale 22973 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 85784 del 21/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 29/11/2005 - Registro Particolare 23310 Registro Generale 78745 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 109767 del 11/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 7655 del 10/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 15459 Registro Generale 27750 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 18651/12774 del 03/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 7903 Registro Generale 27751 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 18652/12775 del 03/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 675 del 22/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/11/2009. Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2010 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



5 TRASCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 34739 Registro Generale 66446
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22428/10271 del 09/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 38623 del 24/11/2009

6 ISCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 20365 Registro Generale 66447
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22429/10272 del 09/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 23275 del 24/11/2009

7 Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 38623 Registro Generale 74575
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22640/10399 del 19/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 34739 del 2009

8 Rettifica a ISCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 74576
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22641/10400 del 19/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20365 del 2009

9 TRASCRIZIONE del 04/04/2025 - Registro Particolare 13687 Registro Generale 18984
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1532 del 24/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE IMMOBILE 2 - cantina n.1 - Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263), Prov. Roma, sezione: LEF, foglio: 29, particella: 102, subalterno: 5

Ispesione Numero T 187659 del 10/02/2026 Importo addebitato 6,40 euro

Note individuale: 8

Annotamenti in calce individuali 0

Comune di GUIDONIA MONTECELIO(RM)

Catasto F Sezione Urbana: lef Foglio: 29 Particella: 102 Subalterno: 5

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE del 03/05/2004 - Registro Particolare 14278 Registro Generale 22973
Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 85784 del 21/04/2004
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 15459 Registro Generale 27750
Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 18651/12774 del 03/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3 ISCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 7903 Registro Generale 27751
Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 18652/12775 del 03/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 675 del 22/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/11/2009. Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2010 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

4 TRASCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 34739 Registro Generale 66446
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22428/10271 del 09/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 38623 del 24/11/2009

5 ISCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 20365 Registro Generale 66447
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22429/10272 del 09/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 23275 del 24/11/2009

- 6 Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 38623 Registro Generale 74575
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22640/10399 del 19/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 34739 del 2009
- 7 Rettifica a ISCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 74576
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 22641/10400 del 19/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20365 del 2009
- 8 TRASCRIZIONE del 04/04/2025 - Registro Particolare 13687 Registro Generale 18984
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1532 del 24/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie al 10-02-2026]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

- Il titolo di provenienza all'esecutato relativo ai 3 immobili oggetto di procedura è costituito da Atto di compravendita, stipulato in data 09/10/2009 a rogito Notaio Tommaso BELLI rep. 22428/10271, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma - 2 in data 23/10/2009 al Reg. Gen. n. 66446 e Reg. Part. n.34739.

A favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Contro:

di 1/2 di proprietà €

per i diritti di 1/2 di proprietà.

Detto atto risulta annotato per rettifica il 24/11/2009 ai nn. 74575/38623 in merito a correzione del cognome dell'esecutato.

Relativamente ai soli immobili al n.1 e n.2, corrispondenti ad abitazione e cantina di seguito, si rilevano i seguenti ulteriori precedenti atti:

- Ai sig.r sopra generalizzati, sono pervenuti con Atto di compravendita, del 03/05/2006 a rogito Notaio VERDE Camillo Rep. 18651/12774, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma - 2 in data 06/05/2006 al Reg. Gen. n. 27750 e Reg. Part. n.15459.

A favore:

1.

per i diritti di 1/2 di proprietà

2.

per i diritti di 1/2 di proprietà.

Contro:

1.

per i diritti di

3/9 di proprietà

2.

(coniugato in regime di comunione dei beni ma disponente di bene personale) per i diritti di 2/9 di proprietà

3.

per i diritti di 2/9 di proprietà

4

(coniugata in regime di separazione dei beni) per i diritti di 2/9 di proprietà

- Ai sig.ri sopra generalizzati, sono pervenuti con Atto di divisione, del 21/04/2004 a rogito Notaio ALCARO Giovanni Rep. 85784/7867, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma - 2 in data 03/05/2004 al Reg. Gen. n. 22973 e Reg. Part. n.14278.

A favore:

1.

per i diritti di

3/9 di proprietà

2.

(coniugato in regime di comunione dei beni ma disponente di bene personale) per i diritti di 2/9 di proprietà

3.

per i diritti di 2/9 di proprietà

4.

(coniugata in regime di separazione dei beni) per i diritti di 2/9 di proprietà

Contro:

1.

per i diritti di 3/45 di proprietà

2.

per i diritti di 2/45 di proprietà

3.

per i diritti di 2/45 di proprietà

4.

(coniugata in regime di separazione dei beni) per i diritti di 2/45 di proprietà

5.

(coniugato in regime di comunione dei beni) per i diritti di 9/45 di proprietà

6.

per i diritti di 9/45 di proprietà

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

•

•

1/2 di proprietà.

•

di proprietà,
2/9 di proprietà

- 3/9 di proprietà,
- 2/9 di
2/9

•

proprietà,
2/45 di proprietà,

- 2/45 di proprietà,

C.F.:

9/45 di proprietà,

proprietà,
9/45 di proprietà

9/45 di

INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

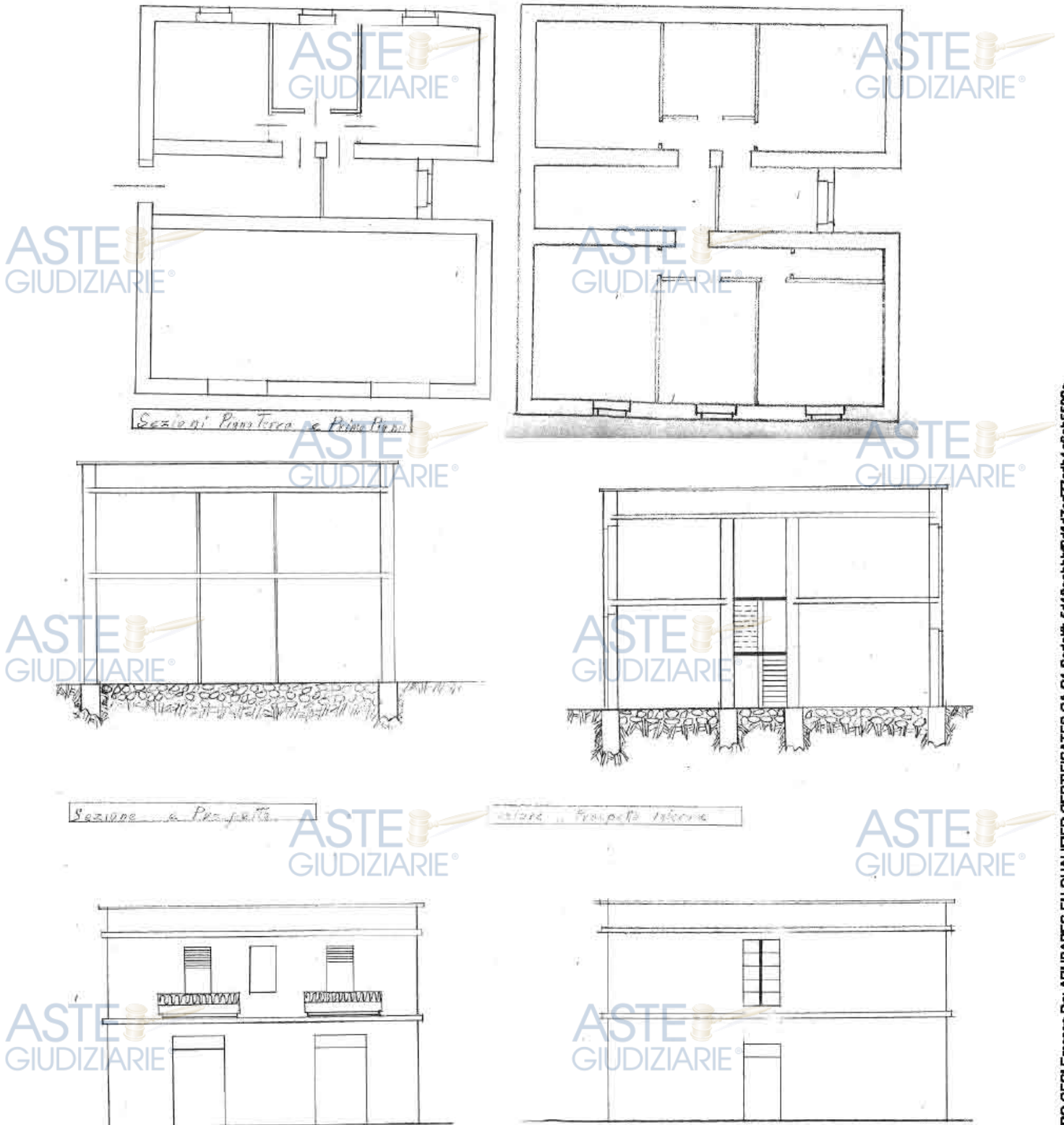
A seguito di istanza di accesso agli atti inviata per PEC presso l'ufficio tecnico comunale di Guidonia Montecelio ricevuta al Protocollo: 52127 del 13/05/2025, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- **Licenza Edilizia n. 256 del 24/10/1957 - Permesso di costruzione di un fabbricato per abitazioni e negozi.**
- **Licenza Edilizia n. 229 del 1958 - Permesso di costruzione di un marciapiede.**
- **Certificato di Abitabilità del 01/07/1958 di un fabbricato per abitazioni e negozi.**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 11 del 14/01/2002** rilasciata ai sensi dell'art 13 della Legge 47/1985, per interventi relativi a: realizzazione di un bagno a piano terra a servizio del locale negozio, realizzazione di un ripostiglio e n. 3 cantine, al piano seminterrato, realizzazione di

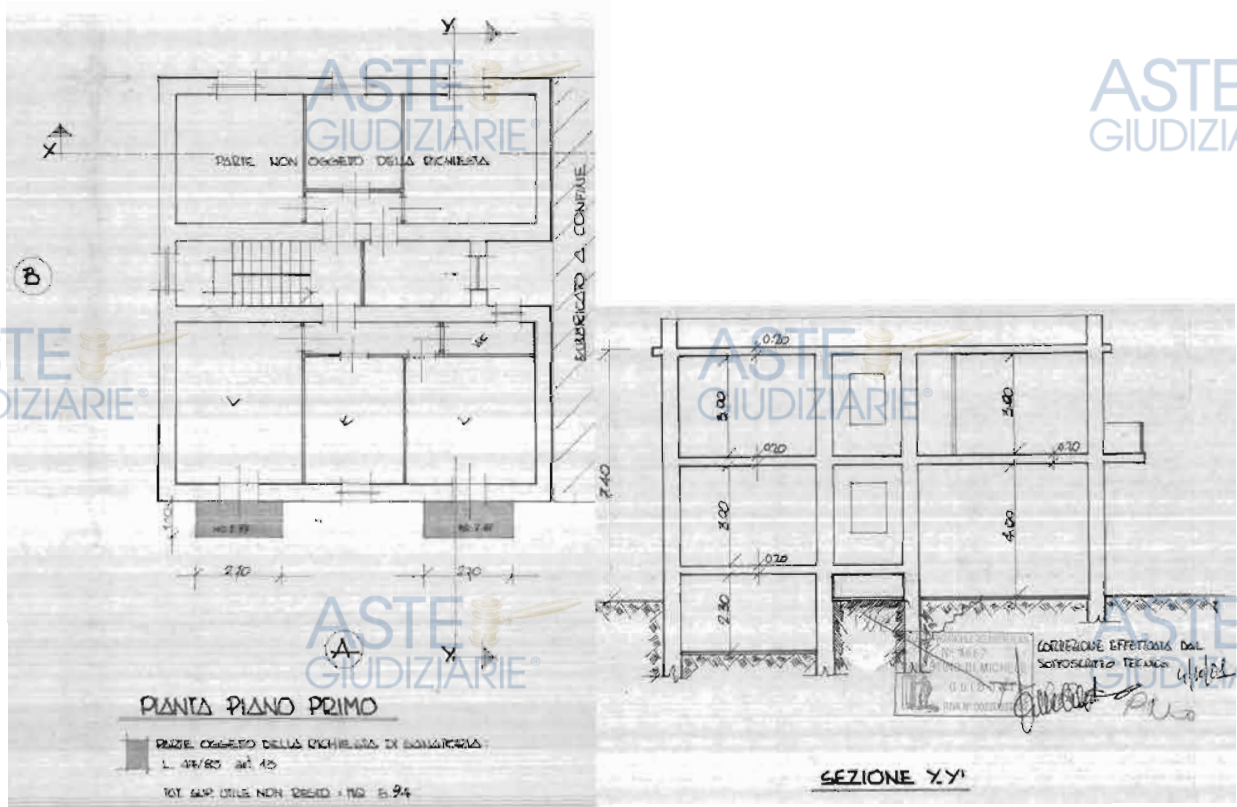
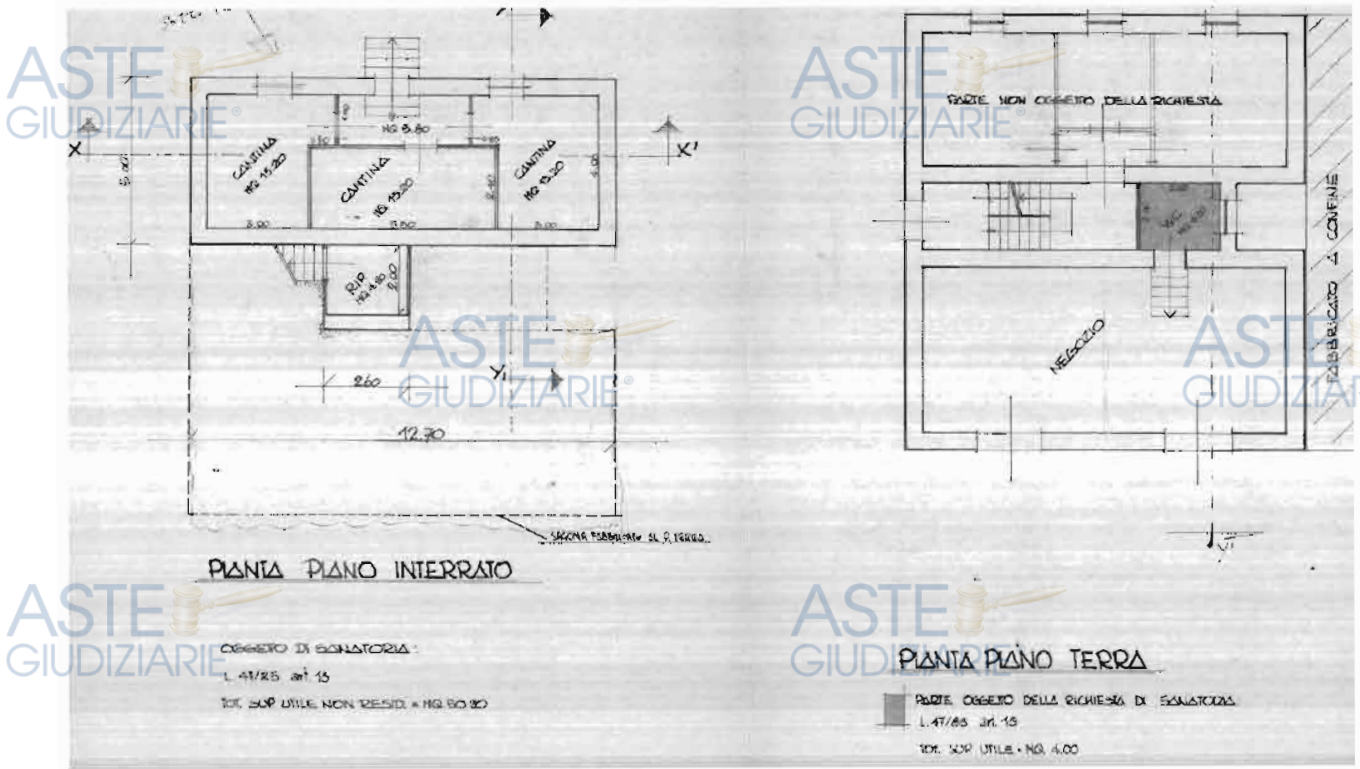
balconi al piano primo. Nulla osta sanitario n.694/2001 del 17/11/2001 ex art 13 della Legge 47/1985 relativo al progetto di sanatoria edilizia per la realizzazione di un bagno a piano terra a servizio del locale negozio.

Sotto in stralcio gli elaborati grafici collegati ai titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. 256/1957 -Costruzione del fabbricato - stralcio



Concessione Edilizia in sanatoria n. 11 del 14/01/2002



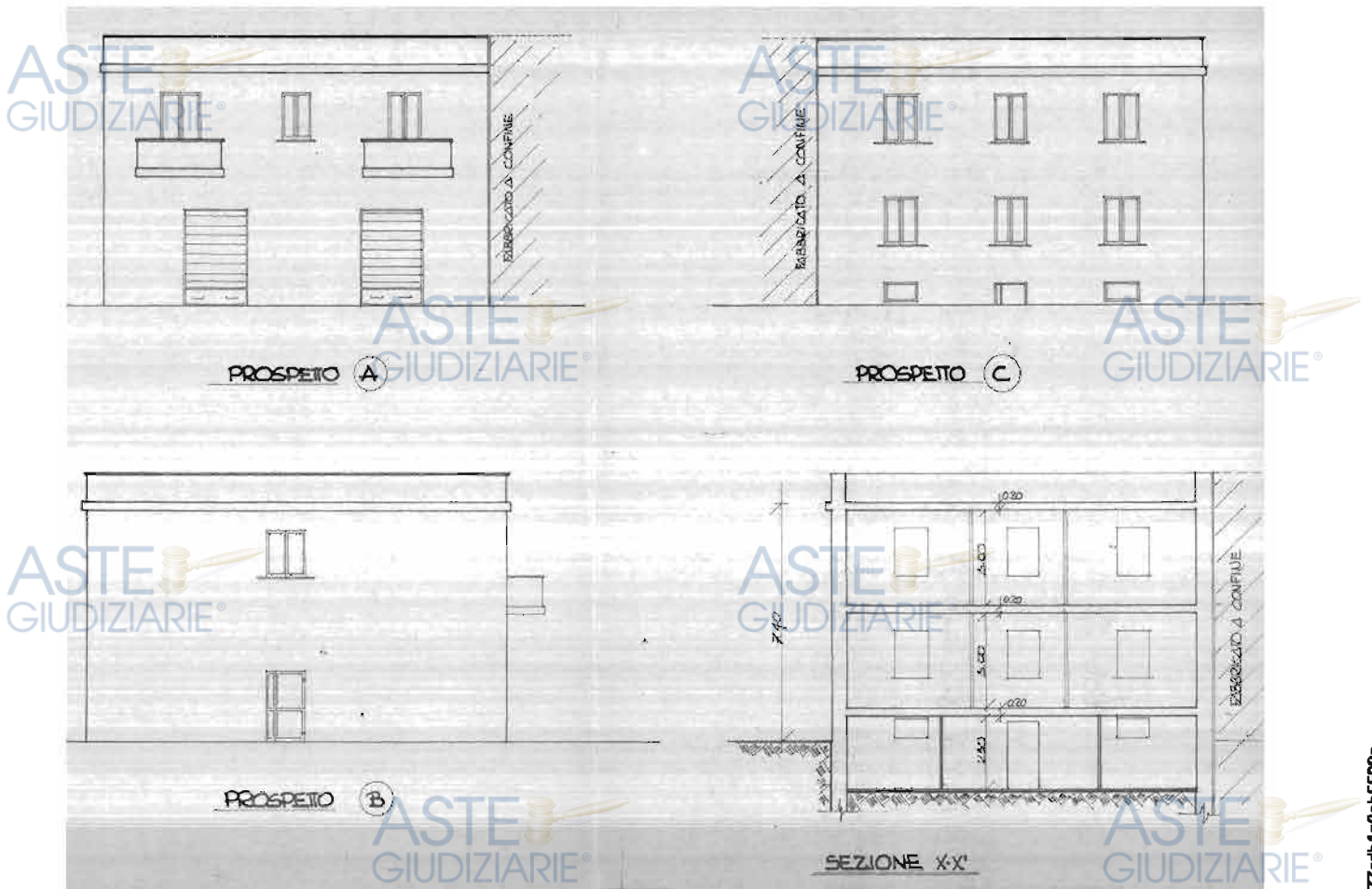
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 23 di 30





Per quanto riguarda l'immobile n.1 abitazione, dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo del 28/06/2025 e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 256/1957 e nella Concessione n. 11/2002, si riscontrano diverse modifiche. In particolare, si è rilevata diversa distribuzione degli ambienti interni per eliminazione della cucina originaria dove è stata realizzata una camera da letto e la creazione di un soggiorno con angolo cottura; inoltre l'ampliamento della finestra esistente, trasformata in porta-finestra, con conseguente alterazione del prospetto verso la corte interna; nonché la costruzione di una struttura antistante il nuovo soggiorno, assimilabile a un balcone, costituita da un piccolo solaio e da una scala di accesso al cortile.

Nel successivo sopralluogo, effettuato in data 17/12/2025, si rilevavano ulteriori modifiche con lavori ancora in corso di esecuzione consistenti in: realizzazione di un bagno e apertura di una piccola finestra di aerazione, mediante riduzione del soggiorno e, per quanto ancora in corso di realizzazione, una cucina dove si trovava il vecchio bagno;

Tutte le modifiche ed interventi sono stati realizzati in assenza dei necessari titoli edilizi.

Le modifiche descritte potrebbero essere regolarizzate a sanatoria ai sensi degli art. 36/37 del Dpr 380/2001, tenendo presente che, per il rispetto dei requisiti minimi richiesti dagli standard igienico

sanitari di legge, la camera da letto singola deve avere una metratura minima 9,00 mq, anziché 7,50 mq come adesso; pertanto, la stanza potrebbe utilizzarsi solo come studio o ripostiglio o altre funzioni similari.

Sono quindi da valutarsi i costi per il completamento dei lavori, le competenze tecniche per la pratica edilizia a sanatoria ed i costi per sanzioni e diritti comunali, per certificazioni impianti e nuova agibilità, per l'accatastamento a fine lavori.

I costi per la sanatoria sono comunque compatibili con quelli dei lavori edili di ripristino in conformità alla originaria Licenza Edilizia n. 256/1957.

Si stimeranno, inoltre, i costi per i lavori edili per la rimozione della struttura a solaio antistante il soggiorno comportando problematiche relative alla titolarità della porzione di corte occupata dalla struttura stessa.

In sede estimativa del bene i suddetti costi verranno portati in detrazione dal valore degli immobili.

Per quanto riguarda l'immobile n.2 cantina, dal confronto tra lo stato attuale e quanto nell'elaborato grafico alla Concessione edilizia n.11/2002 risulta una sostanziale conformità.

Per quanto rilevato si dichiara che:

- La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967
- Vi sono modifiche interne ed esterne rispetto ai titoli edilizi reperiti. Le unità immobiliari, pertanto, NON sono in totale stato di regolarità urbanistica.
- È stato reperito il Certificato di abitabilità originaria del 1958, tuttavia in ragione delle modifiche apportate dovrà procedersi con nuova Segnalazione certificata di agibilità - SCAG.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica APE.

[ALLEGATO_ Titoli edilizi]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli insediamenti urbani.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non è sottoposta a vincoli del PTPR.

Tav. A - Tav. B



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- o Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- o Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI in aggiornamento

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione luglio-dicembre 2024) -

Settore nord est Guidonia Montecelio - C47:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =1550 €/mq - Locazione 5,20 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1200 €/mq - Locazione 3,80 €/mq mese;

Box e posti auto - Compravendita =650 €/mq - Locazione 3,50 €/mq mese,

- Valori OMI 1° semestre 2025 - Comune: GUIDONIA MONTECELIO Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE - Codice zona: E3- Microzona: 5- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico -Valore di mercato = 1000-1500 €/mq

-Valori locazione 5,30-7,50 €/mq mese

Box - Valore di mercato = 650-950 €/mq --Valori locazione 3,00-4,30 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

ESITO DELLA STIMA

Valutata positivamente la posizione dell'immobile nel centro abitato di Villalba caratterizzata da una buona accessibilità garantita dalla viabilità locale e dalla presenza, a breve distanza pedonale, dei principali servizi ed infrastrutture; valutato positivamente lo stato conservativo degli interni dell'appartamento essendo in fase di ristrutturazione e la metratura tale da massimizzare i valori unitari del mercato immobiliare; tuttavia valutato negativamente lo stato manutentivo ed in generale le rifiniture minimali degli esterni del fabbricato e della cantina.

Considerate le quotazioni immobiliari in aumento rispetto alla precedente valutazione, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario medio di €/mq 1500,00 per la compravendita e 6,00 €/mq/mese per la locazione.

Considerato inoltre che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 72 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 72 \text{ mq} = \text{€ } 108.000,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

$i =$ tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL * \text{valore unitario} = 72 \text{ mq} * 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 432,00$

$Bf =$ beneficio fondiario dell'immobile $= 12 * \text{€ } 432,00 * (1-0,35) = \text{€ } 3.369,60$

Valore ordinario $V_{0CR} = \text{€ } 3.369,60 / 0,03 = \text{€ } 112.320,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = (V_0 + V_{0CR}) / 2 = (\text{€ } 108.000,00 + \text{€ } 112.320,00) / 2 = \text{€ } \underline{110.200,00}$ (arrotondato)

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

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

Riduzione del valore di mercato $= 10\% (110.200,00) = \text{€ } 11.020,00$

V ridotto $= \text{€ } 110.200,00 - \text{€ } 11.020,00 = \text{€ } 99.180,00$

DETRAZIONE PER REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal valore immobiliare precedentemente determinato, si stima necessario detrarre analiticamente i seguenti oneri:

Lavori edili di completamento	€ 5.000,00
Lavori edili di ripristino del solaio nel cortile	€ 800,00
Competenze tecniche per sanatoria	€ 2.000,00
Costi per pratiche edilizie - Sanzioni e diritti	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale	€ 570,00
Certificazioni e SCAG	€ 2.500,00
Totale	€ 12.870,00



I costi da sostenersi vengono complessivamente stimati in 12.870,00€. Tale cifra è comunque compatibile con il costo dei lavori edili di ripristino in conformità alla originaria Licenza Edilizia n. 256/1957.



V ridotto detratti costi di = € 99.180,00 - € 12.870,00 = € 86.300,00 (arrotondato)

LOTTO 1 - Prezzo base d'asta: € 86.300,00



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 13/02/2025



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

Ing. Ceci Giampiero



29 di 30



ELENCO ALLEGATI:



RGEI 112-2025_All.AGEDP3RM-Locazione.p7m

RGEI 112-2025_All.AGEDP3RM-Locazione.pdf

RGEI 112-2025_All.Anagrafici.pdf

RGEI 112-2025_All.Atto 2004-Provenienza-Lotto1.pdf

RGEI 112-2025_All.Atto 2006-Provenienza-Lotto1.pdf

RGEI 112-2025_All.Atto 2009-Provenienza-Lotto1-2.pdf



RGEI 112-2025_All.Catastali-Lotto1.pdf



RGEI 112-2025_All.Estratto di matrimonio.pdf

RGEI 112-2025_All.Fotografico professionale.pdf

RGEI 112-2025_All.Fotografico stato al 17-12-2025.pdf

RGEI 112-2025_All.Ipotecarie sub 2-Lotto1_07-08-2025.pdf

RGEI 112-2025_All.Ipotecarie sub 5-Lotto1_07-08-2025.pdf



RGEI 112-2025_All.Ipotecarie sub2-Lotto 1_10-02-2026.pdf



RGEI 112-2025_All.Ipotecarie sub5-Lotto 1_10-02-2026.pdf

RGEI 112-2025_All.Quotazioni immobiliari.pdf

RGEI 112-2025_All.Richiesta informazioni condominio.pdf

RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi Abitabilità 1958-Lotto1.pdf

RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.11-2002-Lotto1.pdf



RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.229-1958-Lotto1.pdf



RGEI 112-2025_All.Titoli edilizi-C.E.256-1957-Lotto1.pdf

RGEI 112-2025_All.Usi civici-Deliberazione CC n_33_2017.pdf

