

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	9



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	12
Provenienze Ventennali	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.500,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T.....	23

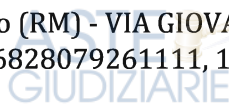


All'udienza del 02/07/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.96828079261111, 12.753491977741309)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.96828079261111, 12.753491977741309)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Appartamento posto al piano terra con corte annessa e posto auto scoperto, composto da soggiorno/letto angolo cottura , bagno, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con grate in ferro, pareti e soffitti in tinta lavabile

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Posto auto scoperto posto al piano terra , delimitato con strisce bianche sul pavimento in asfalto identificato con il n° 2

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento confina con: corte esclusiva sub 3;appartamento sub 68;appartamento sub 66,

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Il posto auto confina con : posto auto sub sub 16;posto auto sub sub 18;bene comune sub 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	T
Giardino	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2000 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 20, Part. 426, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 45 mq Rendita € 222,08 Piano T Graffato 67
Dal 30/04/2004 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 20, Part. 426, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 45 mq Rendita € 222,08 Piano T Graffato 3

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2000 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 20, Part. 426, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 30/04/2004 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 20, Part. 426, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 46,48 Piano T

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
LEF	20	426	67	1	A2	2	2	45 mq	222,08 €	T	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto: RISULTA UNA PARETE NEL SOGGIORNO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAMERA DA LETTO, DEVE ESSERE DEMOLITA PER LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
LEF	20	426	17	1	C6	7	12	13 mq	46,48 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

NULLA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

NULLA

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

NULLA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

NULLA

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'IMMOBILE E' IN UN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'IMMOBILE E' IN UN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da abitazioni,posti auto e box auto risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti, la scala, la rampa di accesso al piano interrato e spazio di manovra

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da abitazioni,posti auto e box auto risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti, la scala, la rampa di accesso al piano interrato e spazio di manovra

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Esposizione: EST-OVEST e pareti in aderenza

Altezza interna utile: 2.70 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite cortina

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: parte in ceramica Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno ,con avvolgibili e grate in ferro,porte tamburate, portone d'ingresso blindato

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Esposizione:Nord

Pavimentazione in asfalto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'immobile è occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004 al 19/11/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI PAOLO	30/04/2004	115687	15050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	06/05/2004	23553	14586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004 al 19/11/2025	*** Omissis ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI PAOLO	30/04/2004	115687	15050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	06/05/2004	23553	14586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

*** Omissis ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 19/05/2008
Reg. gen. 30095 - Reg. part. 6516
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: COPPI
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 123273
N° raccolta: 20909
Note: **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 06/06/2025
Reg. gen. 32278 - Reg. part. 23237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 19/05/2008
Reg. gen. 30095 - Reg. part. 6516
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: COPPI
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 123273
N° raccolta: 20909
Note: **** Omissis ****



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 06/06/2025

Reg. gen. 32278 - Reg. part. 23237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLANOVA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLANOVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

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

CONCESSIONE EDILIZIA N.235 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 21 marzo 1995
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N°45 DEL 24.04.1999

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITA' INTERNE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PARETE NEL SOGGIORNO, DEVE ESSERE RIPRISTINATO IL SOGGIORNO/PRANZO/LETTO PREVISTO NEI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATI, PREVIA DEMOLIZIONE PARETE DELLA CAMERA NELLA ZONA SOGGIORNO.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

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

CONCESSIONE EDILIZIA N.235 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 21 marzo 1995
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N°45 DEL 24.04.1999

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente sono state richieste all'amministratore condominiale via mail di seguito la risposta (allegato 10) :

- 1) L'ammontare delle spese condominiali DELL'ABITAZIONE E DEL POSTO AUTO indicate a preventivo per corrente esercizio finanziario sono pari ad euro 360,00 (da questo importo sono esclusi i consumi idrici che di volta in volta vengono calcolati in base ai consumi essendo presente un unico contatore condominiale, al di là della quota fissa comunemente applicata);
- 2) Alla data odierna non vi sono quote condominiali insolute riferite alle unità immobiliari del condomino indicato in oggetto

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono comprese nell'abitazione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T

Appartamento posto al piano terra con corte annessa e posto auto scoperto, composto da soggiorno/letto angolo cottura , bagno, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con grate in ferro, pareti e soffitti in tinta lavabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 426, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 66.500,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune GUIDONIA MONTECELIO LOCALITA' VILLANOVA

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ; Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €1100,00-€1600,00

Agenzie immobiliari €1200,00-€1800,00

Borsino immobiliare €980,00-€1400,00

Parametro utilizzato €1400,00



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T

Posto auto scoperto posto al piano terra , delimitato con strisce bianche sul pavimento in asfalto identificato con il n° 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 426, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.100,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Guidonia Montecelio

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ;Destinazione: Residenziale

Destinazione: POSTO AUTO residenziale € 650,00-950.00

Agenzie immobiliari €700.00-€800,00

Borsino immobiliare €500,00-€800.00

Parametro utilizzato €700.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	47,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 66.500,00	100,00%	€ 66.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T	13,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
				Valore di stima:	€ 75.600,00

Valore di stima: € 75.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
---------------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 66.540,00 arr. € 66.500,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune GUIDONIA MONTECELIO LOCALITA' VILLANOVA

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ; Destinazione: Abitazione Residenziale

Destinazione: residenziale €1100,00-€1600,00

Agenzie immobiliari €1200,00-€1800,00

Borsino immobiliare €980,00-€1400,00

Parametro utilizzato €1400,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Guidonia Montecelio

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ; Destinazione: Residenziale

Destinazione: POSTO AUTO residenziale € 650,00- € 950,00

Agenzie immobiliari €700,00-€800,00

Borsino immobiliare €500,00-€800,00

Parametro utilizzato €700,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DEMOLIZIONE DELLA PARETE NELLA ZONA SOGGIORNO € 1500,00

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.

Guidonia Montecelio, li 24/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T
Appartamento posto al piano terra con corte annessa e posto auto scoperto, composto da soggiorno/letto angolo cottura , bagno, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con grate in ferro, pareti e soffitti in tinta lavabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 426, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLANOVA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T
Posto auto scoperto posto al piano terra , delimitato con strisce bianche sul pavimento in asfalto identificato con il n° 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 426, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLANOVA

Prezzo base d'asta: € 66.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 426, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 3	Superficie	47,50 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN UN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra con corte annessa e posto auto scoperto, composto da soggiorno/letto angolo cottura , bagno, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con grate in ferro, pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA n. 24 , edificio UNICO , interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 426, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN UN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE		
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terra , delimitato con strisce bianche sul pavimento in asfalto identificato con il n° 2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 19/05/2008
Reg. gen. 30095 - Reg. part. 6516
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: COPPI
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 123273
N° raccolta: 20909
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 06/06/2025
Reg. gen. 32278 - Reg. part. 23237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIOVANNI NICOTERA N. 24 , EDIFICIO UNICO , INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 19/05/2008
Reg. gen. 30095 - Reg. part. 6516
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: COPPI



Data: 13/05/2008
N° repertorio: 123273
N° raccolta: 20909
Note: **** Omissis ****



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 06/06/2025
Reg. gen. 32278 - Reg. part. 23237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

