TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2023 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 9

Patti 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 10

Stato conservativo 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 10

Parti Comuni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 11

Servitù, censo, livello, usi civici 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 11

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 11

Stato di occupazione 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 12

Provenienze Ventennali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 13

Formalità pregiudizievoli 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 14

Normativa urbanistica 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 14

Regolarità edilizia 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 15

Vincoli od oneri condominiali 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 16

Stima / Formazione lotti 16

Riepilogo bando d'asta 20

Lotto Unico 20

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2023 del R.G.E. 21

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.000,00 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2024 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 Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.9869409, 12.7146358)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.9869409, 12.7146358)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Appartamento posto al piano terra di un edificio con sviluppo lineare formato da quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito a box auto.
L'immobile è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio in zona semicentrale in vicinanza dei servizi essenziali.
L'abitazione è formata da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, disimpegno, bagno e due corti esclusive esterne.
Si tratta di un appartamento di categoria catastale A/2 (abitazioni civili), oltre il box auto, durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici; non sono state rilevate difformità o altre problematiche.
La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, gli infissi in legno con vetrocamera, le persiane in pvc, inoltre sono collocati cancelletti/grate antintrusione in ferro di color bianco.
Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno nella corte posteriore.
I prospetti esterni sono rifiniti con rivestimento in cortina di color chiaro, il fabbricato nel suo complesso e le parti condominiali si presentano in condizioni d'uso e manutenzione nella norma.
La superficie utile coperta dell'appartamento è di di mq.54,41 oltre le due corti la prima di metri quadrati 17,10 la seconda 15,60. La superficie coperta lorda è di è di mq. 62,50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Garage box auto al piano seminterrato complementare all'appartamento interno 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 Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

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 MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento confina con appartamenti interno 1 (sub.4) e interno 3 (sub.6), area condominiale (sub.1), sub.2, salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Box auto n. 17 confinante con area di manovra e box n. 16 e 18, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,41 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	15,60 mq	15,60 mq	0,15	2,34 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	17,10 mq	17,10 mq	0,15	2,56 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	67,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	67,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,70 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	18,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/1997** al **02/02/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. MON, Fg. 31, Part. 459, 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 334,41 Piano T Graffato 16, 3

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

cronistoria identica a quanto riportato nella scheda del Bene n. 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, 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
MON	31	459	5	1	A2	1	3,5	66 mq	334,41 €	T	sub16 - part.460/3

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	31	459	36	1	C6	7	17	17 mq	65,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento al momento dell'accesso è risultato occupato dalla famiglia con figli minorenni degli esecutati,come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario nel giorno dell'accesso in data 23/02/2024.
All'interno l'appartamento si presenta in discrete condizioni di uso, le pareti di tutto l'appartamento sono tinteggiate con idropittura lavabile, i bagni e la cucina, rifiniti con rivestimenti in ceramica, l'appartamento è rifinito con pavimenti in ceramica, il tutto in buone condizioni. Gli infissi sono in legno con vetro camera e le relative serrande in materiale plastico, inoltre alle finestre sono presenti dei cancelli metallici di sicurezza antintrusione di colore bianco.
In merito agli impianti a vista non sono state notate eventuali criticità, l'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante, la caldaia marca Baxi è collocata in un vano/armadio all'esterno.
Le facciate esterne dell'edificio sono rivestite in cortina color chiaro, i cornicioni, i frontalini, i sotto balconi e i pilastri dei portici tutti intonacati e pitturati di color bianco. Le parti comuni del condominio risultano ben mantenute.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Il box auto si trova in normali condizioni di manutenzione ma è utilizzato come ripostiglio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Da un cancello al n.27 di Via Marco Aurelio si entra in una spaziosa corte condominiale dalla quale si accede nei vari appartamenti del piano terra, delle rampe di scale esterne collegano ai piani superiori dalle quali si raggiunge anche il piano seminterrato composto dai box auto. Le le parti condominiali sono ben tenute.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Al piano interrato destinato a box con le auto si accede da una comoda rampa carrabile, inoltra di accede dalla rampa delle scale condominiali.
L'area di manovra e le altre parti comuni si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponature rivestite con cortina, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è composto da 4 piani fuori terra oltre il piano interrato per garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Struttura in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile è risultato abitato dagli esecutati e i loro figli minorenni, come riportato e specificato nel verbale redatto dalla Custode Giudiziaria durante l'accesso presso l'immobile pignorato in data 23/02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

il box attualmente è utilizzato come ripostiglio dell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/06/1997** al **02/02/2005**	**** Omissis ****	**Comnpravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giorgio Tavassi	23/06/1997	86614	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	25/06/1997	21035	13559
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/06/1997** al **02/02/2005**	**** Omissis ****	**Compravendtita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giorgio Tavassi	23/06/1997	86614	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	25/06/1997	21035	13559
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/02/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Schioppa Adriana	02/02/2005	144328	6479
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2005	7305	4365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **02/02/2005**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schioppa Adriana	02/02/2005	144328	6479
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2005	7305	4365
		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 ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

PROVENIENZE VENTENNALI IDENTICHE A QUANTO RIPORTATO NELLA SCHEDA RELATIVA AL BENE N. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 20/08/2007
  Reg. gen. 66520 - Reg. part. 20363
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 175.000,00
  Rogante: Notaio Valente Mattia in Pescina
  Data: 01/08/2007
  N° repertorio: 20642
  N° raccolta: 8764
  Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 15/05/2023
  Reg. gen. 26907 - Reg. part. 18783
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

DATI IDENTICI A QUANTO RIPORTATO NELLA SCHEDA RELATIVA AL BENE N. 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona di Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio in Zona Omogenea C "zonizzazione Est", sottozona C2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Il fabbricato ricade in zona di Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio in Zona Omogenea C "zonizzazione Est", sottozona C2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 22/03/1991 numero 299/91 e successiva Concessione in Variante rilasciata in data 6/5/1994 n. 403/94.
La comunicazione al Comune per la Fine Lavori riporta la data del 16/7/94.
In data 6/8/1996 in riferimento alle suindicate concessioni edilizia il Comune ha rilasciato il Certificato di Agibilità numero 66.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Stessi dati in riferimento al bene n. 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MARCO AURELIO, 27, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stesso dato riportato scheda bene n. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T
  Appartamento posto al piano terra di un edificio con sviluppo lineare formato da quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito a box auto. L'immobile è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio in zona semicentrale in vicinanza dei servizi essenziali. L'abitazione è formata da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, disimpegno, bagno e due corti esclusive esterne. Si tratta di un appartamento di categoria catastale A/2 (abitazioni civili), oltre il box auto, durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici; non sono state rilevate difformità o altre problematiche. La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, gli infissi in legno con vetrocamera, le persiane in pvc, inoltre sono collocati cancelletti/grate antintrusione in ferro di color bianco. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno nella corte posteriore. I prospetti esterni sono rifiniti con rivestimento in cortina di color chiaro, il fabbricato nel suo complesso e le parti condominiali si presentano in condizioni d'uso e manutenzione nella norma. La superficie utile coperta dell'appartamento è di di mq.54,41 oltre le due corti la prima di metri quadrati 17,10 la seconda 15,60. La superficie coperta lorda è di è di mq. 62,50.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 459, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sub16 - part.460/3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 118.961,00
  Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica–comparativa.
  STIMA SINTETICA COMPARATIVA
  Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.
  Per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.
  Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.
  In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio nella zona di riferimento che risulta posizionato nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contesto urbano in discreta posizione vicino ai servizi essenziali.
In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.
Dal rilevamento dei dati, considerando il bene immobile nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare si colloca in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.
In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una media quotazione che oscilla da un valore medio di €.1580,00 ad un massimo di €.1.950,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori (€.1580+1950)/2= €. 1.765,00 Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.
Si individuano 5 coefficienti principali: di piano, di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.
Sintesi della stima sintetica:
-superficie commerciale complessiva mq. 67,40
-valore di riferimento determinato €.1.765,00 al mq.
-coefficiente di piano (p.T-senza ascensore.) C1= 0,90
-coefficiente di vetustà (stato normale) C2= 1,00
-coefficiente di panoramicità (interna) C3= 0,95
-coefficiente di luminosità (soggiorno poco luminoso) C4= 0,98
-coefficiente di conservazione/manutenzione C5= 1,00
mq.67,40x1.765,00 €./mq = €.118.961,00 coeff=(0,90x1,00x0,95x0,98x1,00)=0,8379
€.118.961,00-(€.118.961,00 x0,8379) = €.118.961,00-€.19.273,58=€.99.677,42
Dall'importo di stima aggiornato (€.99.677,42) con le riduzioni applicate in base ai coefficienti di merito, bisogna effettuare la decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi occulti come disposto dalle regole procedurali.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1
Garage box auto al piano seminterrato complementare all'appartamento interno 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 459, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.885,00
si applica il valore al mq di €.1765,00 ridotto del 50%. Il valore determinato poi verrà ridotto del 10% come regolato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T	67,40 mq	1.765,00 €/mq	€ 118.961,00	100,00%	€ 118.961,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1	18,00 mq	882,50 €/mq	€ 15.885,00	100,00%	€ 15.885,00
				Valore di stima:	€ 134.846,00

Valore di stima: € 134.846,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione dei coefficienti di merito immobiliari (coeff.0,8379)	19283,58	€
Rischio assunto per mancata garanzia a detrarre il 10% su €.99.677,42 (bene 1)	9967,74	€
Rischio assunto per mancata garanzia a detrarre il 10% su €.15.885,00 (bene 2)	1588,50	€
Arrotondamento	6,18	€

Valore finale di stima: **€ 104.000,00**

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.

Tivoli, li 18/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Atto di provenienza - All.003-Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All.004-ABITABILITA
- ✓ Concessione edilizia - All.005-Doc-Urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Planimetrie catastali - All.006-PlanimetrieCatastali
- ✓ Visure e schede catastali - All.007-VisuraFg31-Part459-Sub5-graf
- ✓ Visure e schede catastali - All.008-VisuraFg31-Part459-Sub36
- ✓ Visure e schede catastali - All.009-ElaboratoPlanimetrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T
  Appartamento posto al piano terra di un edificio con sviluppo lineare formato da quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito a box auto. L'immobile è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio in zona semicentrale in vicinanza dei servizi essenziali. L'abitazione è formata da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, disimpegno, bagno e due corti esclusive esterne. Si tratta di un appartamento di categoria catastale A/2 (abitazioni civili), oltre il box auto, durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici; non sono state rilevate difformità o altre problematiche. La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, gli infissi in legno con vetrocamera, le persiane in pvc, inoltre sono collocati cancelletti/grate antintrusione in ferro di color bianco. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno nella corte posteriore. I prospetti esterni sono rifiniti con rivestimento in cortina di color chiaro, il fabbricato nel suo complesso e le parti condominiali si presentano in condizioni d'uso e manutenzione nella norma. La superficie utile coperta dell'appartamento è di di mq.54,41 oltre le due corti la prima di metri quadrati 17,10 la seconda 15,60. La superficie coperta lorda è di è di mq. 62,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 459, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sub16 - part.460/3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio in Zona Omogenea C "zonizzazione Est", sottozona C2.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1
  Garage box auto al piano seminterrato complementare all'appartamento interno 2
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 459, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio in Zona Omogenea C "zonizzazione Est", sottozona C2.

Prezzo base d'asta: **€ 104.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 459, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sub16 - part.460/3	**Superficie**	67,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento dell'accesso è risultato occupato dalla famiglia con figli minorenni degli esecutati,come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario nel giorno dell'accesso in data 23/02/2024. All'interno l'appartamento si presenta in discrete condizioni di uso, le pareti di tutto l'appartamento sono tinteggiate con idropittura lavabile, i bagni e la cucina, rifiniti con rivestimenti in ceramica, l'appartamento è rifinito con pavimenti in ceramica, il tutto in buone condizioni. Gli infissi sono in legno con vetro camera e le relative serrande in materiale plastico, inoltre alle finestre sono presenti dei cancelli metallici di sicurezza antintrusione di colore bianco. In merito agli impianti a vista non sono state notate eventuali criticità, l'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante, la caldaia marca Baxi è collocata in un vano/armadio all'esterno. Le facciate esterne dell'edificio sono rivestite in cortina color chiaro, i cornicioni, i frontalini, i sotto balconi e i pilastri dei portici tutti intonacati e pitturati di color bianco. Le parti comuni del condominio risultano ben mantenute.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra di un edificio con sviluppo lineare formato da quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito a box auto. L'immobile è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio in zona semicentrale in vicinanza dei servizi essenziali. L'abitazione è formata da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, disimpegno, bagno e due corti esclusive esterne. Si tratta di un appartamento di categoria catastale A/2 (abitazioni civili), oltre il box auto, durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici; non sono state rilevate difformità o altre problematiche. La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, gli infissi in legno con vetrocamera, le persiane in pvc, inoltre sono collocati cancelletti/grate antintrusione in ferro di color bianco. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno nella corte posteriore. I prospetti esterni sono rifiniti con rivestimento in cortina di color chiaro, il fabbricato nel suo complesso e le parti condominiali si presentano in condizioni d'uso e manutenzione nella norma. La superficie utile coperta dell'appartamento è di di mq.54,41 oltre le due corti la prima di metri quadrati 17,10 la seconda 15,60. La superficie coperta lorda è di è di mq. 62,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato abitato dagli esecutati e i loro figli minorenni, come riportato e specificato nel verbale redatto dalla Custode Giudiziaria durante l'accesso presso l'immobile pignorato in data 23/02/2024		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Aurelio, 27, edificio A, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 459, Sub. 36, Zc. 1,	**Superficie**	18,00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Categoria C6		
Stato conservativo:	Il box auto si trova in normali condizioni di manutenzione ma è utilizzato come ripostiglio.		
Descrizione:	Garage box auto al piano seminterrato complementare all'appartamento interno 2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	il box attualmente è utilizzato come ripostiglio dell'appartamento.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009