

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martella Pierfrancesco, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05045600268

Partita IVA: 05045600268

Via V. Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Martella Pierfrancesco, con studio in Via Del Trevio, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.martella@pm-arch.com, PEC pi.martella@pec.archrm.it, Tel. 338 3112249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Nicolò Paganini 2A, interno 12, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.000016 12.440116)

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione, posizionato al primo piano di un edificio residenziale di due piani più sottotetto e piano interrato, situato all'interno del centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio, adiacente L'Aeronautica Militare, con accesso direttamente su via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Nicolò Paganini 2A, interno 12, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla verifica effettuata della documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. 2° comma, si precisa che la stessa risulta essere completa, con relativa certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

A completamento della documentazione in atti si accludono alla presente consulenza tecnica, estratto di mappa, planimetria e visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia.

TITOLARITÀ



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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati risultano coniugati nel Comune di Guidonia Montecelio il 08/08/1992

CONFINI

L'immobile confina a nord con l'unità immobiliare particella 44 sub 567 interno 10, ad ovest con il corpo scale/corridoio bene comune non censibile particella 44 sub 604, a sud con l'unità immobiliare particella 44 sub 571 interno 14 e ad ovest con la particella 65

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,40 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	21,25 mq	21,25 mq	0,25	5,31 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato all'interno del centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio, adiacente L'Aeronautica Militare, distante circa 800 m dal centro sociale, burocratico e commerciale della città; questo è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2010 al 08/04/2011		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano 1
Dal 08/04/2011 al 25/06/2014		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 444,15 Piano 1
Dal 25/06/2014 al 28/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 444,15 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/11/2024		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 444,15 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Gli attuali dati catastali Sez.Urb. MON, Foglio 20, Particella 44, Subalterno 569 derivano da una variazione del 11/05/2010 in atti dal 11/05/2010 per Frazionamento, Fusione, Modifica BCNC, Ultimazione Fabbricato da:

Comune: GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 503
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 504
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 505
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 506
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 507
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 508
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 509
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 510
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 511
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 512
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 513
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 514
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 515
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 516
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 517
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 518
- Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 519

Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 520
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 521
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 522
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 523
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 524
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 525
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 526
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 527
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 528
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 529
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 530
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 531
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 532
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 533
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 534
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 535
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 536
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 537
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 538
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 539
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 540
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 541
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 542
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 543
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 544
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 545
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 546
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 547
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 548
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 549
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 550
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 551
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 552
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 553
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 554
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 555
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 556
 Sez. Urb. MON Foglio 20 Particella 44 Subalterno 557



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	20	44	569		A2	2	4	67 mq	444,15 €	1	



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

In seguito al sopralluogo ed ad un'attenta analisi cartacea, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio il certificato di residenza di entrambi gli esecutati dai quali risulta che entrambi non risiedono nell'immobile oggetto di perizia ma nel Comune di Guidonia Montecelio in Via delle Calle n°76

PATTI

L'immobile attualmente è libero ed a seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di Tivoli, non risulta registrato nessun contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile da quando è stato costruito non è mai stato abitato ed attualmente risulta libero e sgombro da qualsiasi suppellettile.

A parte la polvere accumulata in anni di inutilizzo internamente si presenta in buone condizioni, gli intonaci sono tutti intatti, così come la pavimentazione e non sono presenti macchie di umidità.

Esternamente sono presenti delle piccole macchie di umidità su un muretto divisorio con un balcone a confine.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale avente i collegamenti verticali e i pianerottoli in comune con le altre unità immobiliari.

Nel piano interrato sono presenti dei box per le automobili e delle cantine, sono presenti la rampa di accesso e le zone di manovra in comune solo con i proprietari di questi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità oggetto di perizia è un appartamento situato al primo piano di un edificio residenziale di due piani più sottotetto e piano interrato, nel centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio, adiacente all'Aeronautica Militare e con accesso diretto su via pubblica.

L'accesso carrabile si trova su Via Cristoforo Ferrari, mentre l'accesso pedonale è su Via Nicolò Paganini, dove un cancello conduce a un androne con una scala che porta ai piani superiori.

L'unità immobiliare è esposta a nord/ovest, con finestre rivolte sia a nord sia a ovest.

Si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato bugnato, che apre su un ampio soggiorno con angolo cottura. Un corridoio collega il soggiorno a una camera da letto, un bagno e uno studio (di dimensioni inferiori a 9 m²), tutti dotati di finestre.

Il soggiorno, la camera da letto e lo studio hanno pavimenti in gres porcellanato 60x60 cm e pareti intonacate. La parete del soggiorno dove si trova l'angolo cottura è rivestita in gres porcellanato fino a un'altezza di circa 2,20 m.

Il bagno è completo di lavabo, WC, bidet e vasca da bagno, con pavimento in gres porcellanato 50x50 cm e rivestimento sempre in gres porcellanato 55x25 cm fino a un'altezza di 2,10 m.

Le porte interne sono tutte in legno, mentre gli infissi sono in legno con doppi vetri e persiane in ferro anti intrusione.

Nel soggiorno c'è una grande porta/finestra senza persiana ma con un cancello in ferro anti intrusione, che dà accesso diretto al balcone. Anche la camera da letto ha una porta/finestra che si apre sul balcone, che gira sui due lati dell'appartamento.

La pavimentazione esterna del balcone è in gres porcellanato 15x15 cm. Il parapetto in ferro battuto copre quasi tutto il balcone, con un muro divisorio di circa 1 m di altezza sovrastato da una ringhiera in ferro battuto, che separa il balcone da quello dell'unità abitativa adiacente. I muri del balcone sono intonacati.

Tutte le finestre, eccetto la porta/finestra del soggiorno, hanno una cornice in travertino.

La struttura verticale è in cemento armato con muratura di tamponamento di 30 cm di spessore, rivestita esternamente con intonaco. I solai e il tetto a falde inclinate sono realizzati in laterocemento, con copertura in coppi.

Lo stato di manutenzione della struttura portante è ottimo, senza difetti, crepe, macchie di umidità né scolo dell'acqua. L'unità oggetto di perizia presenta solo piccole macchie di umidità sul muretto divisorio esterno.

Sono presenti impianti elettrico e idrico sotto traccia a 220 V, impianto del gas e impianto termico sotto traccia, con radiatori in tutti gli ambienti e impianto di condizionamento con split nel soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel momento dell'accesso l'immobile risultava libero, non era presente nessun mobile né la cucina ma era completamente sgombro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 04/12/1972 al
21/12/2006

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	04/12/1972		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Tivoli	29/12/1972		

Dal 21/12/2006 al
25/06/2014

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Andretta Carmine	21/12/2006	18719	10651
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/01/2007	1748	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/06/2014

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Andretta Carmine	25/06/2014	32480	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	18/07/2014	20914	
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 18/07/2014
Reg. gen. 33883 - Reg. part. 20914
Quota: 1/1

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 07/06/2023
Reg. gen. 31815 - Reg. part. 22323
A favore di ISEO SPV S.R.L.
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 30/08/2012
Reg. gen. 40144 - Reg. part. 6011
Quota: 10
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
Contro

Note: Originariamente il soggetto contro era ' _____

sia il mutuo nonché l'ipoteca di garanzia del medesimo sono stati riparti nelle quote afferenti ognuna ai successivamente

- **Atto di riforma di piano di ammortamento di quota frazionata**

Iscritto a Roma il 18/07/2014
Reg. gen. 33830 - Reg. part. 8912

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Guidonia Montecelio.

Il Comune di Guidonia Montecelio certifica per le aree distinte in catasto alla sezione Montecelio, foglio 20, part 44:

PRG- Il Piano Regolatore Generale del Comune è stato approvato con D.G.R. n. 430 del 10.2.1976. I vincoli dello strumento generale preordinati all'esproprio, hanno perso efficacia quinquennale ai sensi dell'art. 9 del D.P.R.

n. 327/2001.

STRUMENTI URBANISTICI IN ESECUZIONE E/O VARIANTE DEL PRG- gli strumenti attuativi trovano validità, ancorché decaduti a

livello decennale, nei limiti di cui all'art.17 della Legge n.1150/1942.

- P.P. Casa Calda approvato con DGR 721 del 12-02-2023. Con destinazione completamento edilizio, parte viabilità.

- Il P.P.prevede:

-indice edificabile fond. Mc/mq2,31

-distacco da edifici Rapp.1/1

-altezza massima mt.7,00

-distacco da strade fili fissi

-distacco da confini mt.3,50

Che per effetto del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, le aree in oggetto ricadono:

- Tavole A: Sistemi ed ambiti di paesaggio: Paesaggio naturale di valore

Per le zone E di cui al D.M.2 aprile 1968 l'indice attribuito dal P.T.P.R. è:

Per gli immobili e le aree sottoposte al vincolo ai sensi dell'articolo 134 del Codice con provvedimento dell'amministrazione competente, quello contenuto nella disciplina di tutela e di uso del paesaggio individuato dal PTPR sistemi ed ambiti di paesaggio-tavole A per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello

previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.(nello specifico delle NTA del PRG del

Comune di Guidonia il rimando è sempre agli artt.54 eseguenti della L.R.38/1999).

Tav. A area del paesaggio degli insediamenti urbani

Con Decreto del Presidente Regione Lazio n.T00013 del 22-01-15 trasmesso con nota Regionale n.50372GR/04/19 del

30-01-15 acclarata al protocollo Comunale al n.9969 del05-02-15, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali

per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico e come da DCC di presa d'Atto n°33 del 29-11-17 il terreno del presente CDU non è gravato da uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti nel Comune di Guidonia Montecelio, dalla verifica della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si evince che l'originario fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 con il permesso a costruire n°5775 del 29/10/1949 e che il 19/10/2006 è stata presentata al Comune di Guidonia Montecelio denuncia di inizio attività prot. n°74407 per la demolizione dello stesso fabbricato.

Successivamente è stato rilasciato un permesso di costruire n°377 del 19/06/2007 per la ricostruzione del nuovo ed attuale edificio e il 25/02/2010 è stata presentata una DIA prot. 15986 in sostituzione del permesso di costruire con fine lavori prot. 34663 del 27/04/2011.

Il 04/10/2012 con prot. 079476 è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità.

- 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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio risulta che l'immobile oggetto di perizia è parte del condominio di Via Nicolò Paganini 2A e che lo stesso al 31/12/2019 aveva un debito di euro 361,72, dopo di che i condomini decisero di amministrare da soli il condominio mandando via il vecchio amministratore.

Da quel momento in poi decisero di non riportare nei bilanci gli appartamenti rimasti vuoti come quello oggetto di perizia, dividendo le spese ordinarie e straordinarie per i millesimi residui non volendo creare di loro scelta delle morosità.

Al momento dell'ingresso del nuovo Amministratore, nel 2023, i condomini non vollero variare nulla, quindi nei bilanci dal 2020 al 2024 non compaiono quote a nome di Lupi, Palmisano perché furono spartite su tutti gli altri condomini.

Quantificando un importo medio annuo per un appartamento con 58,21 millesimi in proprietà generale con quelle spese condominiali la spesa annua è di circa 250 euro con rate bimestrali di 41,66 euro, per cui attualmente ci sono 500 euro di oneri condominiali da restituire.

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 Nicolò Paganini 2A, interno 12, piano 1

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione, posizionato al primo piano di un edificio residenziale di due piani più sottotetto e piano interrato, situato all'interno del centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio, adiacente L'Aeronautica Militare, con accesso direttamente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 100.839,53

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima 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 di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il sottoscritto reputa di utilizzare come parametro di comparazione il valore a metro quadrato (€/mq), moltiplicato per la superficie commerciale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Nel caso specifico il valore unitario è di 1.698,00€/mq

Il valore del bene è stato ridotto del 10% per assenza della garanzia per vizi e di un ulteriore 0,44% per coprire gli oneri condominiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Nicolò Paganini 2A, interno 12, piano 1	66,31 mq	1.698,00 €/mq	€ 112.594,38	89,56%	€ 100.839,53
Valore di stima:					€ 100.839,53

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 05/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martella Pierfrancesco

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolarità Urbanistica (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Immobile (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Nota Pignoramento (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Nota Frazionamento in Quota (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Titolo (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Posizione Condominiale (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Maps (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto Planimetria Catastale e Stato di Fatto (Aggiornamento al 01/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contratti di affitto (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 20 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 09/04/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Nicolò Paganini 2A, interno 12, piano 1

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione, posizionato al primo piano di un edificio residenziale di due piani più sottotetto e piano interrato, situato all'interno del centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio, adiacente L'Aeronautica Militare, con accesso direttamente su via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Categoria A2 Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Guidonia Montecelio. Il Comune di Guidonia Montecelio certifica per le aree distinte in catasto alla sezione Montecelio, foglio 20, part 44: PRG- Il Piano Regolatore Generale del Comune è stato approvato con D.G.R. n. 430 del 10.2.1976. I vincoli dello strumento generale preordinati all'esproprio, hanno perso efficacia quinquennale ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001. STRUMENTI URBANISTICI IN ESECUZIONE E/O VARIANTE DEL PRG- gli strumenti attuativi trovano validità, ancorché decaduti a livello decennale, nei limiti di cui all'art.17 della Legge n.1150/1942. - P.P. Casa Calda approvato con DGR 721 del 12-02-2023. Con destinazione completamento edilizio, parte viabilità. - Il P.P.prevede: - indice edificabile fond. Mc/mq2,31 -distacco da edifici Rapp.1/1 -altezza massima mt.7,00 - distacco da strade fili fissi -distacco da confini mt.3,50 Che per effetto del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, le aree in oggetto ricadono: - Tavole A: Sistemi ed ambiti di paesaggio: Paesaggio naturale di valore Per le zone E di cui al D.M.2 aprile 1968 l'indice attribuito dal P.T.P.R. è: Per gli immobili e le aree sottoposte al vincolo ai sensi dell'articolo 134 del Codice con provvedimento dell'amministrazione competente, quello contenuto nella disciplina di tutela e di uso del paesaggio individuato dal PTPR sistemi ed ambiti di paesaggio-tavole A per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.(nello specifico delle NTA del PRG del Comune di Guidonia il rimando è sempre agli artt.54 eseguenti della L.R.38/1999). Tav. A area del paesaggio degli insediamenti urbani Con Decreto del Presidente Regione Lazio n.T00013 del 22-01-15 trasmesso con nota Regionale n.50372GR/04/19 del 30-01-15 acclarata al protocollo Comunale al n.9969 del05-02-15, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico e come da DCC di presa d'Atto n°33 del 29-11-17 il terreno del presente CDU non è gravato da uso civico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Nicolò Paganini 2A, interno 12, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 44, Sub. 569, Categoria A2	Superficie	66,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile da quando è stato costruito non è mai stato abitato ed attualmente risulta libero e sgombro da qualsiasi suppellettile. A parte la polvere accumulata in anni di inutilizzo internamente si presenta in buone condizioni, gli intonaci sono tutti intatti, così come la pavimentazione e non sono presenti macchie di umidità. Esternamente sono presenti delle piccole macchie di umidità su un muretto divisorio con un balcone a confine.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione, posizionato al primo piano di un edificio residenziale di due piani più sottotetto e piano interrato, situato all'interno del centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio, adiacente L'Aeronautica Militare, con accesso direttamente su via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

