

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelini Mariangela, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	11



Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	16



<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	18
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Angelini Mariangela, con studio in Via Del Casaletto, 5 - 00015 - Monterotondo (RM), email ange.archi@gmail.com, PEC mari.angelini@pec.archrm.it, Tel. +393926159551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

Il bene n°1, distinto in NCEU al Fg.28, Pa.11, Sub 2 è posto al piano primo di un edificio che si compone di un piano terra ed un primo piano, con accessi separati. Al primo piano si accedeva da una scala esterna in muratura realizzata con mattoni in tufo, ora crollata. Della stessa proprietà è il garage esterno distinto in NCEU come sub 3 (categoria catastale C6), anch'esso in pessime condizioni, realizzato in forati. La copertura è costituita da un lastrico solare parzialmente crollato.

Il bene n°1 presenta una corte esclusiva, distinta nel NCEU al Fg.28, Pa.111, Sub 5.

A causa del crollo della scala e del solaio di calpestio, non è stato possibile accedere a tale piano, dalle planimetrie catastali esso risulta composto da un ingresso che porta a due camere e dalla seconda camera si accede all'ultima stanza ed al terrazzo, dal quale si ha l'accesso al bagno.

L'appartamento al piano primo presenta una piccola terrazza che affaccia sul giardino. Il lastrico solare è parzialmente crollato.

Il bene presenta soltanto due facciate libere (una prospiciente la scala e l'altra che affaccia sulla corte interna), le altre due facciate sono realizzate direttamente sulla struttura dei due edifici limitrofi.

La strada che lambisce l'edificio, Via Genova, è una strada locale a bassa percorrenza.

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Il bene n°2, distinto in NCEU al Fg.28, Pa.11, Sub 1, si presenta in evidente stato di degrado. L'area sulla quale si trova la costruzione insiste su una strada locale a bassa percorrenza, Via Genova. L'intorno presenta diverse abitazioni di varie tipologie. Non sono presenti parcheggi pubblici o servizi nelle immediate vicinanze.

Il bene n.2 presenta una corte esclusiva, distinta in NCEU al Fg.28, Pa.111, sub. 4.

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° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

Garage di 15 mq circa in pessimo stato conservativo, distinto in NCEU al Fg.28, Pa.111, Sub. 3, categoria catastale C/6:

**LOTTO UNICO**

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

---

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

---

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile distinto in NCEU al Fg.28, Pa. 111, Sub. 4, graffato con Fg.28, Pa.111, Sub.1 è di proprietà della sig.ra

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

---

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

- (Proprietà 1/1)



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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

L'immobile confina con la part.1009 (Condominio \_\_\_\_\_), con la part.1083 ( \_\_\_\_\_ )  
con la part.73 ( \_\_\_\_\_ )

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

L'immobile confina con la part.1009 (Condominio \_\_\_\_\_), con la part.1083 ( \_\_\_\_\_ )  
, con la part.73 ( \_\_\_\_\_ )

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

Il garage confina con la corte esclusiva dell'appartamento al piano terra.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,30 mq	67,00 mq	0,15	10,05 mq	2,55 m	piano primo
Totale superficie convenzionale:				10,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,05 mq		

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,31 mq	82,00 mq	0,18	14,76 mq	2,93 m	piano terra



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>14,76 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>14,76 mq</b>	

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	2,40 m	pieno terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/2000 al 26/04/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 111, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 309,87 Piano primo Graffato sub 2

#### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/2000 al 26/04/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 111, Sub. 4 Categoria A4

#### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 30/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 111, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Superficie catastale 15 mq Rendita € 49,58

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	111	5	1	A4	2	5	86 mq	309,87 €	Primo	sub 2

**Corrispondenza catastale**

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

Non è stato possibile accedere al Bene n°1 a causa del crollo della scala di collegamento esterna e del solaio della zona di accesso. Si desume che lo stato dei luoghi sia conforme alle planimetrie catastali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	111	4		A4	2	3,5	89 mq	142,8 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	111			C6						

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comm, c.p.c.

**PATTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

Non risultano contratti di locazione in essere, ne alcun tipo di obbligazioni, servitù, ecc.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Non risultano contratti di locazione in essere, ne alcun tipo di obbligazioni, servitù, ecc.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

L'immobile è fatiscente con evidenti crolli strutturali.

**BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA

L'immobile è fatiscente con evidenti crolli strutturali.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10

L'immobile si trova in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO

Non risulta alcun tipo di servitù gravante sul pignoramento.

**BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA

Non risulta alcun tipo di servitù gravante sul pignoramento.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

L'immobile si trova in un avanzato stato di degrado.

**FONDAZIONI:** non si hanno informazioni in merito al tipo di fondazioni presenti. Il terreno sul quale sorge il fabbricato è interessato dal fenomeno della subsidenza, cioè il movimento di abbassamento verticale della superficie terrestre.

**ESPOSIZIONE:** Nord - Ovest

**ALTEZZA UTILE:** vista l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile a causa della caduta di alcuni solai e della scala di accesso al piano primo, si fa riferimento all'altezza riportata nelle planimetrie catastali: Piano Primo 2.55 m.

**STRUTTURE VERTICALI:** al piano terra le pareti perimetrali sono costituite con pezzami di pietrame irregolare, mentre al piano primo troviamo una muratura in forati. Da ristrutturare, o meglio da demolire.

**SOLAI:** travetti e pignatte.

**MANTO DI COPERTURA:** lastrico solare privo di pavimentazione, crollato in alcuni punti.

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** a causa dello stato di degrado non è presente un rivestimento esterno. Non è stato possibile accedere agli ambienti, da quello che si è potuto visionare dall'esterno, il rivestimento interno è fatiscente.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA :** come sopra, non è stato possibile eseguire un rilievo.

**INFISSI ESTERNI E INTERNI:** gli infissi interni ed esterni, in legno, sono completamente deteriorati.

**SCALE:** scale esterne in tufo, completamente crollate.

**IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.:** non sono presenti impianti, a causa dell'avanzato stato di deterioramento.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Il fabbricato nella sua interezza si presenta degradato.

**FONDAZIONI:** non si hanno informazioni in merito al tipo di fondazioni presenti. Il terreno sul quale sorge il fabbricato è interessato dal fenomeno della subsidenza, cioè il movimento di abbassamento verticale della superficie terrestre. Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad interventi di consolidamento del terreno.

**ESPOSIZIONE:** l'edificio è esposto a Nord - Ovest

**ALTEZZA UTILE:** vista l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile a causa della caduta di alcuni solai e della scala di accesso al piano primo, si fa riferimento all'altezza riportata nelle planimetrie catastali:

Piano Terra altezza 2,95 m,  
Piano Primo 2,55 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STRUTTURE VERTICALI:** significativo degrado e decadimento delle caratteristiche meccaniche dei materiali utilizzati per la realizzazione delle pareti perimetrali costituite, al piano terra con blocchi in tufo irregolari, mentre al piano primo con in forati.

**SOLAI:** da ricostruire, poichè crollati nella maggior parte degli ambienti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**MANTO DI COPERTURA:** tegole in cotto non coibentato, crollato nella quasi sua totalità.

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** a causa dello stato di degrado il rivestimento esterno presenta parti con intonaco ammalorato e parti rifinite a cortina. Il rivestimento interno è inesistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PAVIMENTAZIONE INTERNA :** al rustico

**INFISSI ESTERNI E INTERNI:** gli infissi interni ed esterni, in legno, sono completamente deteriorati.

**SCALE:** scale esterne in muratura completamente crollate.

**IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.:** non sono presenti impianti, a causa dell'avanzato stato di deterioramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TERRENO ESCLUSIVO:** giardino

**POSTO AUTO:** corte esclusiva

Accanto al fabbricato si trova una piccola costruzione adibita a garage C/6.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

---

Esposizione: Ovest

Altezza utile: 2,40 m circa

Solaio: battuto di cemento di scarsa fattura

Pareti esterne: materiali misti (forati, tufi, pietrame)

Copertura: pannello ondulato presumibilmente in eternit

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10,  
PIANO PRIMO**

---

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

---

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

---

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

---

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° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

---

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° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10,  
PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uff. prov. di Roma Territorio Servizio di pubblici aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/03/2004  
Reg. gen. 12211 - Reg. part. 2606  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO  
Contro  
Rogante: De Iorio Marcello  
Data: 05/03/2004  
N° repertorio: 10703
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/03/2004  
Reg. gen. 12210 - Reg. part. 2605  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO  
Contro  
Rogante: De Iorio Marcello  
Data: 05/03/2004  
N° repertorio: 10703
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 06/02/2024  
Reg. gen. 6254 - Reg. part. 874  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO  
Contro  
Rogante: De Iorio Marcello  
Data: 05/03/2004  
N° repertorio: 10703
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 07/02/2024  
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 907  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO  
Contro  
Rogante: De Iorio Marcello  
Data: 05/03/2004  
N° repertorio: 10703



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uff. Prov. di Roma Territorio - servizio di pubb. aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/03/2004  
Reg. gen. 12211 - Reg. part. 2606  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY  
Contro  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: De Iorio Marcello  
Data: 05/03/2004  
N° repertorio: 10703
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/03/2004  
Reg. gen. 12210 - Reg. part. 2605  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO  
Contro  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: De Iorio Marcello  
Data: 05/03/2004  
N° repertorio: 10703
- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Roma il 13/10/2016  
Reg. gen. 46629 - Reg. part. 7830  
Quota: 1/1  
Importo: € 275.888,96  
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa  
Contro  
Capitale: € 137.944,48  
Data: 12/10/2016  
N° repertorio: 6439  
N° raccolta: 9716
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 06/02/2024  
Reg. gen. 6254 - Reg. part. 874  
Importo: € 200.000,00  
A favore di AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY

Contro

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: De Iorio Marcello

Data: 05/03/2004

N° repertorio: 10703

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/02/2024

Reg. gen. 6449 - Reg. part. 907

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY

Contro

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: De Iorio Marcello

Data: 05/03/2004

N° repertorio: 10703

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/02/2024

Reg. gen. 6449 - Reg. part. 907

Importo: € 200.000,00

Contro

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: De Iorio Marcello

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 22/06/2023

Reg. gen. 35199 - Reg. part. 24868

A favore di AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY

Contro

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

#### Oneri di cancellazione

Sono le stesse formalità del Bene n°1.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

ZONA PRG : Tessuto residenziale continuo mediamente denso. Codice 1112

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

ZONA PRG : Tessuto residenziale continuo mediamente denso. Codice 1112

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

Zona PRG: Tessuto residenziale continuo mediamente denso. Codice 1112

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

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

La Concessione Edilizia e la domanda di sanatoria prot.30017 del 30.12.86 anche se registrate negli archivi comunali non risultano attualmente reperibili. Si veda l'allegato alla presente rilasciato dal Comune di Guidonia " Risccontro accesso atti prot. n. 44251 del 19/04/2024", dove con prot. n° prot. partenza n°. 0076929 del 09-07-2024, il Comune specifica che e la C.E.7 1/51 e la domanda di sanatoria prot.30017 del 30.12.86, anche se registrate negli archivi comunali, non risultano attualmente reperibili.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967, in base al permesso di Costruzione n°71 rilasciato dal Comune di Guidonia in data 1951. Per le difformità al Permesso di Costruzione è stata presentata domanda di sanatoria prot. prot. n°30017 del 30.12.86.

#### ***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.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi all'ultimo titolo edilizio, poichè in archivio comunale non è stata trovata nessuna documentazione.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

La Concessione Edilizia e la domanda di sanatoria prot.30017 del 30.12.86 anche se registrate negli archivi comunali non risultano attualmente reperibili. Si allega documento rilasciato dal Comune.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione in Sanatoria n°1114 in data 16/11/1990 da Comune di Guidonia Montecelio.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO PRIMO**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La proprietà è della sig.r \_\_\_\_\_ esecutato, non è stato possibile da parte della sottoscritta verificare la presenza di vincoli o ipoteche.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA N. 10, PIANO TERRA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La proprietà è della sig.ra \_\_\_\_\_ esecutata, non è stato possibile da parte della sottoscritta verificare la presenza di vincoli o ipoteche.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GENOVA 10**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, di proprietà diel sig.r \_\_\_\_\_ esecutato.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, poiché la formazione di due lotti separati avrebbe comportato la realizzazione di un ulteriore ingresso, al fine di consentire due accessi indipendenti ai singoli lotti.

Questo avrebbe comportato, l'aumento dei costi per la costruzione di un nuovo accesso che si sarebbero sommati ai costi, già computati, per la demolizione dei due appartamenti, rendendo l'immobile meno appetibile sul mercato.

Anche per lo stato nel quale grava il fabbricato, rimane più semplice l'acquisto dei beni in unico lotto, poiché questo consente un eventuale intervento di demolizione univoco e non separato. Infatti, suddividere i lotti, comporterebbe una difficoltà maggiore anche per gli eventuali interventi di demolizione che non potrebbero essere programmati con tempistiche differenti, ad esempio demolire il piano primo e non demolire il piano terra o viceversa, sarebbe impossibile.

Nel caso di formazione di due lotti, l'accesso alle corti di pertinenza sarebbe garantito dalla realizzazione di un ingresso dedicato, che consentirebbe sia l'accesso al Sub.3 (garage), di proprietà dello stesso intestatario del Piano Primo (Sub2), che alla corte esclusiva (Sub.5) graffata sempre con il Sub.2.

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo  
Il bene n°1 è posto al piano primo di un edificio che si compone di un piano terra ed un primo piano, con accessi separati. Al primo piano si accedeva da una scala esterna in muratura realizzata con mattoni in tufo, ora crollata. Della stessa proprietà è il garage esterno (categoria catastale C6), anch'esso in pessime condizioni, realizzato in forati. La copertura è costituita da un lastrico solare parzialmente crollato. A causa del crollo della scala e del solaio di calpestio, non è stato possibile accedere a tale piano, dalle planimetrie catastali esso risulta composto da un ingresso che porta a due camere e dalla seconda camera si accede all'ultima stanza ed al terrazzo, dal quale si ha l'accesso al bagno. L'appartamento al piano primo presenta una piccola terrazza che dà sul giardino. Il lastrico solare è parzialmente crollato. Della stessa proprietà è la corte avente superficie di 90 mq. Il bene presenta soltanto due facciate libere (una prospiciente la scala e l'altra che affaccia sulla corte interna), le altre due facciate sono realizzate direttamente sulla struttura dei due edifici limitrofi.

La strada che lambisce l'edificio, Via Genova, è una strada locale a bassa percorrenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 2, Categoria A4, Graffato con sub 5

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli stessi se immessi in commercio, prescindendo dai valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

La stima deve basarsi, oltre che sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Sia il l'u.a. sita al piano terra, che l'u.a. sita al piano primo, versano in uno stato di degrado tale da poter affermare che si trovano allo stato di rudere.

Pertanto, la sottoscritta ritiene che possa essere trascurata l'influenza delle u.i. sulla stima dei beni, andando a considerare soltanto il valore del terreno edificabile ed il costo di demolizione delle unità.

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, si ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore

unitario al metro quadrato del terreno in oggetto.

Dalle indagini svolte, come sopradetto, è emerso che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue condizioni intrinseche (orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrica e geologia del terreno) ed estrinseche (mercato di compravendita della zona, caratteristiche urbanistiche, edilizie, economico-sociali) è di €100/mq.

Per determinare il costo della demolizione prendiamo in considerazione il Prezziario regionale 2023.

Voci di prezziario:

*A03.01.001.b Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno.*

€/mc 22,41

*A03.03.007.d Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo dei trasporti. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche.* €/ton 24,84

*A03.01.008.a Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in massello di pietra naturale.* €/mq 46,42

#### **STIMA BENI**

Bene n°1 – Vitale PP

Superficie dell'unità di abitazione è di 70,83 mq,

Superficie della corte esclusiva è di 116,61 mq.

Poiché non è stato possibile effettuare un rilievo dato lo stato dell'immobile, per calcolare il volume da demolire, consideriamo l'altezza dell'unità indicata nella planimetria catastale pari circa ad h = 2,55 m

Volume da demolire = 70,83 mq \* 2,55 m = 180,62 mc

Costo della demolizione = 180,62 mc \* € 22,41 = € 4.047,70

Calcoliamo la demolizione della scala:

Area della scala =  $3.00 * 7.73 = 23.20\text{mq}$  circa

$23.20\text{mq} * €46,42 = € 1076,94$  che possiamo arrotondare ad  $€ 1.077,00$

Calcoliamo il compenso alle discariche:

$t/mc = 1.5$

Unità di abitazione

$108,62 * 0.30 = 33\text{ mc}$  reali

$33,00\text{ mc} * 1.2 = 40\text{ t}$

$40\text{ t} * € 24,84 = € 994,00$

Il costo totale della demolizione, compreso il compenso alle discariche è pari ad

$€4.047,70 + €1.077,00 + €994,00 = € 6.118,70$

Il costo del terreno è di circa

$116,61\text{mq} * 100,00\text{€} = € 11.661,00$  circa

**La stima totale del Bene n° 1 è data dalla differenza tra il costo totale di demolizione dell'u.i. ed in costo del terreno.**

**$€ 11.661,00 - € 6.118,70 = € 17.779,70$**

- **Bene n° 2** - Lombardi PT

Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra  
Immobile in evidente stato di degrado. L'area sulla quale si trova la costruzione insiste su una strada locale a bassa percorrenza, Via Genova. L'intorno presenta diverse abitazioni di varie tipologie. Non sono presenti parcheggi pubblici o servizi nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 1, Categoria A/4 graffato con Sub 4

Superficie dell'unità di abitazione è di  $81,66\text{mq}$ ,

Superficie della corte esclusiva  $221.30\text{mq}$

Poiché non è stato possibile effettuare un rilievo a causa dello stato di degrado in cui verte l'u.i. da demolire, consideriamo l'altezza dell'unità indicata nella planimetria catastale pari a circa  $h = 2.93\text{m}$

Volume da demolire =  $81,66\text{mq} * 2,93\text{m} = 239,26\text{mc}$  che possiamo arrotondare a  $240,00\text{mc}$

Costo della demolizione:

$240,00\text{mc} * € 22,41 = € 5.378,4$

Compenso alle discariche :

$(240 * 0.30) = 72\text{ mc}$  reali

$72\text{ mc} * 1.2 = 86,4\text{t}$

86,4 t \* € 24,84 = € 2.146,20

Il costo totale della demolizione, compreso il compenso alle discariche è pari ad  
€ 5.378,4 + € 2.146,20 = € 7.524,60

Il costo del terreno  
221,30 mq \* 100,00€ = € 22.130,00 circa

**La stima totale del Bene n° 2 è data dalla differenza tra il costo totale di demolizione dell'u.i. ed in costo del terreno.**

**€ 22.130,00 - € 7.524,60 = € 14.605,4**

- **Bene n° 3 - Garage stessa proprietà Bene n°1**

Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10  
Garage di 15 mq circa in pessimo stato conservativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del Bene n°3 € 6.000,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO**

€ 17.779,70 + € 14.605,4 + € 6.000,00  
= € 38.385,10

*Applicazione dell'abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.*

€ 38.385,10 x 0,10 = € 3.838,51

€ 38.385,10 - € 3.838,51 = € 34.546,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile con corte esclusiva Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo	10,05 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.779,70	100,00%	€ 17.779,70 x 0,10
Bene N° 2 - Fabbricato civile con corte esclusiva Guidonia Montecelio	14,76 mq	1.000,00 €/mq	€ 14.605,40	100,00%	€ 14.605,40 x 0,10

(RM) - Via Genova n. 10, piano Terra					
Bene N° 3 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10	10,00 mq	600,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00 x 0,10
Valore di stima:					€ 34.546,60

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.

Monterotondo, li 20/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Angelini Mariangela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto (Aggiornamento al 25/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Riscontro accesso atti prot. n. 44251 del 19/04/2024 – Irreperibilità
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Planimetria catastale )
- ✓ Visure storiche
- ✓ Visure storiche
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Atto di Provenienza

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo  
 Il bene n°1 è posto al piano primo di un edificio che si compone di un piano terra ed un primo piano, con accessi separati. Al primo piano si accedeva da una scala esterna in muratura realizzata con mattoni in tufo, ora crollata. Della stessa proprietà è il garage esterno (categoria catastale C6), anch'esso in pessime condizioni, realizzato in forati. La copertura è costituita da un lastrico solare parzialmente crollato. A causa del crollo della scala e del solaio di calpestio, non è stato possibile accedere a tale piano, dalle planimetrie catastali esso risulta composto da un ingresso che porta a due camere e dalla seconda camera si accede all'ultima stanza ed al terrazzo, dal quale si ha l'accesso al bagno. L'appartamento al piano primo presenta una piccola terrazza che dà sul giardino. Il lastrico solare è parzialmente crollato. L'immobile è circondato da un appezzamento di terreno avente superficie di 90 mq, ad uso esclusivo dei due appartamenti. Il bene presenta soltanto due facciate libere (una prospiciente la scala e l'altra che affaccia sulla corte interna), le altre due facciate sono realizzate direttamente sulla struttura dei due edifici limitrofi. La strada che lambisce l'edificio, Via Genova, è una strada locale a bassa percorrenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4, Graffato sub 5  
 Destinazione urbanistica: ZONA PRG : Tessuto residenziale continuo mediamente denso. Codice 1112
- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra  
 Immobile in evidente stato di degrado. L'area sulla quale si trova la costruzione insiste su una strada locale a bassa percorrenza, Via Genova. L'intorno presenta diverse abitazioni di varie tipologie. Non sono presenti parcheggi pubblici o servizi nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 1, Categoria A4 Graffato sub 4  
 Destinazione urbanistica: ZONA PRG : Tessuto residenziale continuo mediamente denso. Codice 1112
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Genova 10  
 Garage di 15 mq circa in pessimo stato conservativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Zona PRG: Tessuto residenziale continuo mediamente denso. Codice 1112



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Guidonia Montecello (RM) - Via Genova n. 10, piano Primo		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4, Graffato Sub. 5	Superficie	10,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile è fatiscente con evidenti crolli strutturali.		
Descrizione:	<p>Il bene n°1 è posto al piano primo di un edificio che si compone di un piano terra ed un primo piano, con accessi separati. Al primo piano si accedeva da una scala esterna in muratura realizzata con mattoni in tufo, ora crollata. Della stessa proprietà è il garage esterno (categoria catastale C6), anch'esso in pessime condizioni, realizzato in forati. La copertura è costituita da un lastrico solare parzialmente crollato. A causa del crollo della scala e del solaio di calpestio, non è stato possibile accedere a tale piano, dalle planimetrie catastali esso risulta composto da un ingresso che porta a due camere e dalla seconda camera si accede all'ultima stanza ed al terrazzo, dal quale si ha l'accesso al bagno. L'appartamento al piano primo presenta una piccola terrazza che dà sul giardino. Il lastrico solare è parzialmente crollato. L'immobile è circondato da un appezzamento di terreno avente superficie di 90 mq. ad uso esclusivo dei due appartamenti. Il bene presenta soltanto due facciate libere (una prospiciente la scala e l'altra che affaccia sulla corte interna), le altre due facciate sono realizzate direttamente sulla struttura dei due edifici limitrofi. La strada che lambisce l'edificio, Via Genova, è una strada locale a bassa percorrenza.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Guidonia Montecello (RM) - Via Genova n. 10, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Sub. 4	Superficie	14,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile è fatiscente con evidenti crolli strutturali.		
Descrizione:	<p>Immobile in evidente stato di degrado. L'area sulla quale si trova la costruzione insiste su una strada locale a bassa percorrenza, Via Genova. L'intorno presenta diverse abitazioni di varie tipologie. Non sono presenti parcheggi pubblici o servizi nelle immediate vicinanze.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Guldonia Montecello (RM) - Via Genova 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 111, Sub.3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Garage di 15 mq circa in pessimo stato conservativo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®