

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2024 del R.G.E.

promossa da

CATLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Codice fiscale: 10559130967

Partita IVA: 10559130967

Via Vittorio Betteloni, 2
20131 - MILANO (MI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Bene N° 1 - Abitazione in Villini ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1T1..... | 3 |
| Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9, interno 3, piano S1 | 5 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Dati Catastali..... | 9 |
| Precisazioni..... | 10 |
| Stato conservativo..... | 10 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Stato di occupazione..... | 11 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 14 |
| Normativa urbanistica..... | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Stima / Formazione lotti..... | 17 |
| Riepilogo bando d'asta | 23 |
| Lotto Unico | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2024 del R.G.E..... | 26 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00 | 26 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 28 |



In data 08/09/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con e-mail: antonello.amicone@gmail.com, e-mail PEC: a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.9986524 Longitudine 12.6822217)
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.9986524 Longitudine 12.6822217)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI, VIA PIETRO VANNUCCI N° 9/C, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione in villini (Cat. A/7) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste all'interno di un edificio quadrifamiliare che si articola orizzontalmente lungo tre livelli tra loro sovrapposti (i Piani Seminterrato, Terra e Primo) e suddiviso verticalmente in quattro porzioni distinte che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, aree esterne di pertinenza esclusiva ed accessi indipendenti.

Completa la consistenza complessiva della particella 475, su cui insiste il corpo di fabbrica, il percorso carrabile che consente il raggiungimento delle autorimesse poste nel livello più basso della struttura (distinto catastalmente come Bene Comune non Censibile al Sub. 501). Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato ed in espansione, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da abitazioni indipendenti (Ville e Villini a schiera) e si trova in una località della cittadina di Guidonia Montecelio (Rm), denominata PICHINI; area posta a Nord/Ovest rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 5,00 Km. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, nella Sabina Romana, idealmente compresa tra le vie Nomentana e Tiburtina. Lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

CARATTERISTICHE - CORPO DI FABBRICA; EDIFICIO RESIDENZIALE

L'intero corpo di fabbrica, costituito da quattro villini provvisti di autorimesse, ha dimensioni in pianta pari a 21,95 mq x 13,34 mq, per un volume totale di 1.390,00 mc e si compone di un piano seminterrato ad uso cantina e garage, di un piano terra ad uso residenziale e di un piano primo (sottotetto) destinato a locali di servizio. La copertura è a tetto con falde inclinate. Gli elementi strutturali sono: fondazioni a travi continue in c.a. struttura portante in elevazione costituita da travi e pilasti in c.a. solai con struttura mista latero cementizia costituita da travetti i c.a.p. e pignatte di altezza complessiva pari a 20,00 cm circa, balconi ed aggetti in c.a. e scale a sbalzo.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Via: Pietro Vannucci, Località: Pichini, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di

competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E10/Suburbana/PICHINI, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.9986524 Longitudine 12.6822217.

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, Cl 2, 3,5 vani, Rendita 460,94 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9/C, Int. 3, Piani S1-T-1.

Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m² Totale: escluse Aree scoperte: 62 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo tre livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piani Seminterrato ai Piani Terra e Primo Sottotetto. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal terrazzo esclusivo collegato a Via P. Vannucci e di un ingresso secondario posto al Piano seminterrato che consente il raggiungimento dell'autorimessa. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati:

AL PIANO TERRA: ad ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera; oltre le aree esterne che riguardano il terrazzo, il portico, il balcone posto sul retro ed accessibile dalla camera e la scala di collegamento con i vari livelli. (L'ambiente impropriamente destinato a Camera avrebbe dovuto ospitare la cucina).

AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO): a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione il bagno con i due locali soffitta, uno dei quali è risultato adibito a camera da letto provvista di balcone a livello.

AL PIANO SEMINTERRATO: a ripostiglio, disimpegno, bagno, oltre la scala di collegamento con il piano superiore e la superficie residuale del cespite. Completa la consistenza del Piano, la superficie destinata ad autorimessa (Bene N° 2) direttamente collegata a quella dell'abitazione. L'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due cespiti, rendendo di fatto l'intero livello come un unicum indistinto ed indiviso adibito complessivamente ad angolo cottura, zona pranzo, bagno e ripostiglio. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane in ferro. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale annessione dell'area destinata ad autorimessa hanno di fatto modificato sostanzialmente gran parte della conformazione e della destinazione dei vari livelli, rendendo illegittima l'attuale conformazione planivolumetrica.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

- L'impianto elettrico.
- L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia.
- L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa, calcolata in 30,00 €/mese circa, in maniera bonaria tra loro.
- L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna).
- L'impianto del gas è presente.
- L'impianto citofonico è presente.
- l'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti due elementi interni.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Sono stati reperiti i Certificati riguardanti l'impianto idrico/termico, elettrico e di allaccio in fogna; oltre quello di Agibilità e di Collaudo Statico.

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.

SOPRALLUOGO

In data 19/12/2024 ALLE ORE 12:00 veniva regolarmente effettuato un primo accesso, rinviato al 20/01/2025 ALLE ORE 12:00 per indisponibilità dell'occupante. In tale data, alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e della nipote dei debitori eseguiti si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI, VIA PIETRO VANNUCCI N° 9, INTERNO 3, PIANO S1

DESCRIZIONE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl 4, 36 m², Rendita 75,25 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9, Int. 3, Piano S1.

Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa ma adibita ad angolo cottura e sala da pranzo con camino; impropriamente trasformata in superficie ad uso residenziale ed "annessa" alla porzione dell'abitazione che completa la consistenza di detto livello. La porzione di Piano Seminterrato è apparsa priva di elementi divisorii con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente, di dimensioni planimetriche pari a circa 36,00 m² (Superficie Catastale). L'unità è altresì provvista di una corte esterna di pertinenza quasi interamente pavimentata ed in minima parte occupata da un locale tecnico; il suo raggiungimento avviene percorrendo prima la strada realizzata all'interno della medesima particella, destinata a BCNC che diparte da Via P. Vannucci, e poi mediante il secondo cancello carrabile posto in aderenza sia a detto percorso sia alla corte del Bene N° 2. Completa la consistenza di detto Piano la superficie destinata a cantine dell'abitazione (Bene N° 1) direttamente collegata a quella dell'autorimessa, per l'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due immobili. Il Cespite nella sua interezza, per le modifiche apportate, ha perso la sua naturale destinazione ed è diventato, per destinazione d'uso, parte integrante dell'intero volume. Dovrà essere ripristinata la sua originaria destinazione d'uso. L'ambiente principale è apparso correttamente rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi, provvisti, sul lato esterno di grate.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, sono risultate direttamente collegate a quelle dell'abitazione al Bene N° 1.

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** - Abitazione in Villini ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1T1
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.
Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenda del Territorio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/2)

• (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ATTO DI COMPRAVENDITA

I debitori esecutati hanno acquistato gli immobili in oggetto, in forza di Atto di Compravendita del Notaio CIMMINO TULLIO con sede in Roma in data 31/01/2008 Rep. 65291 Racc. 23722, trascritto in data 07/02/2008 ai nn 7589/4274; in data successiva a quella del loro matrimonio, avvenuto il giorno

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

Dal Registro dello Stato Civile degli atti di Matrimonio del Comune di Roma risulta che il signor
ha contratto matrimonio in data
con la signora

ANNOTAZIONI A MARGINE: Nessuna

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7), Piani Seminterrato, Terra e Primo, Sub 506

La porzione immobiliare, ricompresa in un fabbricato quadrifamiliare, nel suo insieme confina con:

Le due abitazioni in Villini poste in aderenza e distinte con i subalterni 508 e 504, le due autorimesse poste in aderenza e distinte con i subalterni 509 e 509, distacco con Via Pietro Vannucci, terrapieno e con l'autorimessa di pertinenza distinta con il sub 507 (Bene N° 2); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6), Piano Seminterrato, Sub 507

La porzione immobiliare, ricompresa in un fabbricato quadrifamiliare, nel suo insieme confina con:

Le due autorimesse in aderenza e distinte con i subalterni 509 e 505, distacco con area comune (B.C.N.C. al sub 501) e con parte dell'abitazione in villini distinta con il sub 506 (Bene N° 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|---|--------------------------|----------|--------------|
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, Cantina al Piano Seminterrato | 14,40 mq | 20,70 mq | 0,50 | 10,35 mq | 2,50 m | SEMINTERRATO |
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, superficie residenziale al Piano Terra | 35,50 mq | 44,00 mq | 1 | 44,00 mq | 2,80 m | TERRA |
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, Portico prospiciente l'ingresso del Piano Terra | 6,50 mq | 7,00 mq | 0,40 | 2,80 mq | 2,80 m | TERRA |
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, Terrazzo pavimentato prospiciente l'ingresso del Piano Terra | 34,00 mq | 35,80 mq | 35 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 % | 9,83 mq | 0,00 m | TERRA |
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, Balcone posteriore del Piano Terra | 8,40 mq | 9,00 mq | 0,25 | 2,25 mq | 0,00 m | TERRA |
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, Locali di Servizio collegati, Piano Primo | 33,00 mq | 40,00 mq | 0,35 | 14,00 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Bene n° 1 - Abitazione in Villini, Balcone, Piano Primo | 4,00 mq | 6,00 mq | 0,25 | 1,50 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 84,73 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 84,73 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|---------|--------------|
| Bene n° 2 - Autorimessa, al Piano Seminterrato | 33,00 mq | 37,40 mq | 1 | 37,40 mq | 2,50 m | SEMINTERRATO |
| Bene n° 2 - Autorimessa, Corte Esterna pavimentata al Piano Seminterrato | 28,00 mq | 22,00 mq | 15% Applicabile fino a 25,00 mq | 3,30 mq | 0,00 m | SEMINTERRATO |
| Bene n° 2 - Autorimessa, Corte Esterna pavimentata | 8,40 mq | 8,40 mq | 0,25 | 2,10 mq | 0,00 m | SEMINTERRATO |

| | | | | |
|--|--|-----------------|----------|--|
| coperta dal balcone al Piano Seminterrato | | | | |
| Totale superficie convenzionale: | | 42,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | 42,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 01/09/1978 al 09/01/1998 | | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 475 Qualità Seminativo Cl.4, Superficie (ha are ca) 11 10 Graffato no |
| Dal 08/11/1985 al 30/11/2007 | | Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 475, Sub. 1-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 216,91 Piano T, Graffato SI |
| Dal 09/01/1998 al 07/08/2007 | | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 465 Superficie (ha are ca) 11 10 |
| Dal 30/11/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 460,94 Piano S1T1, Graffato NO |

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 01/09/1978 al 09/01/1998 | | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 475 Qualità Seminativo Cl.4, Superficie (ha are ca) 11 10 Graffato no |
| Dal 08/11/1985 al 30/11/2007 | | Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 475, Sub. 1-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 216,91, Piano T, Graffato SI |
| Dal 09/01/1998 al 07/08/2007 | | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 465 Superficie (ha are ca) 11 10 |
| Dal 30/11/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1 |

Categoria A7
Cl.2, Cons. 3,5 vani
Superficie catastale 62 mq
Rendita € 460,94, Piano S1T1, Graffato NO

ULTERIORI ELEMENTI CATASTALI RIGUARDANTI I DUE BENI IN OGGETTO

- È presente un B.C.N.C. privo di Rendita Catastale e di intestatari, individuato dal subalterno N° 501 che riguarda la viabilità interna alla particella 475.
- È presente l'elaborato planimetrico del fabbricato, dove sono rappresentati i vari livelli del fabbricato ed il B.C.N.C. ad essi collegato, per due lati.
- È presente la sagoma del fabbricato all'interno dell'estratto di mappa, graffata con la parte residuale della particella 475.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| MON | 24 | 475 | 506 | 1 | A7 | 2 | 3,5 vani | 62 mq | 460,94 € | S1-T-1 | NO |

Corrispondenza catastale

Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato alla fine degli anni 2000 in virtù della Concessione edilizia N° 1065 del 29/09/1983.

DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla rappresentazione ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- Diversa posizione dell'ingresso posto su Via Vannucci.
- Mancata rappresentazione del portico del Piano Terra.
- Diversa posizione e dimensione dei vani murari prospettici ed interni.
- Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni.
- Piccole difformità grafiche rappresentative, di lieve entità.
- Al Piano Seminterrato ed al Primo (sottotetto) sono stati realizzati un bagno per ogni livello.
- Al Piano Seminterrato non sono presenti le tramezzature che avrebbero dovuto separare il suddetto Bene N° 1 dal Bene N° 2.

Dette difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate dopo aver provveduto a regolarizzare la situazione tecnica ed urbanistica dell'immobile.

Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato e sottratto dal valore di stima.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

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

| | | | | | | | | | | | |
|-----|----|-----|-----|---|----|---|---------|-------|---------|----|----|
| MON | 24 | 475 | 507 | 1 | C6 | 4 | 31 vani | 36 mq | 75,25 € | S1 | NO |
|-----|----|-----|-----|---|----|---|---------|-------|---------|----|----|

Corrispondenza catastale

Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato alla fine degli anni 2000 in virtù della Concessione edilizia N° 1065 del 29/09/1983.

DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla rappresentazione ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- Diversa posizione e conformazione dell'ingresso raggiungibile dalla corte del Piano Seminterrato.
- Diversa posizione e dimensione dei vani murari prospettici ed interni.
- Diversa distribuzione e destinazione d'uso dell'ambiente interno.
- Piccole difformità grafiche rappresentative, di lieve entità.
- Sono presenti un angolo cottura ed un camino.
- Non sono presenti le tramezzature che avrebbero dovuto separare il suddetto Bene N° 2 dal Bene N° 1.

Dette difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate dopo aver provveduto a regolarizzare la situazione tecnica ed urbanistica dell'immobile. Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato in sede di stima.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

- È presente un B.C.N.C. privo di rendita e di intestatari, individuato dal Subalterno 501 che riguarda una porzione della particella 475, adibita a strada interna al "lotto edificato", che consente di raggiungere l'accesso all'autorimessa.
- È presente l'elaborato planimetrico del fabbricato, dove sono rappresentati tutti i cespiti che costituiscono l'edificio quadrifamiliare.
- È inserita la sagoma del fabbricato, all'interno dell'estratto di mappa, che presenta il simbolo della graffatura con la porzione residuale della particella 475.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà dell'intero; intestato a due soggetti distinti tra loro coniugati in regime di Comunione Legale dei Beni per la quota pari ad 1/2.
- I due beni sono risultati come un unicum, distinto ed indiviso, a seguito della realizzazione di improprie modifiche che hanno alterato sostanzialmente la distribuzione e la destinazione d'uso dei vari vani.
- Le planimetrie catastali e gli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire consentono la determinazione della corretta consistenza spettante ad entrambi i cespiti.
- La vendita non è soggetta ad IVA, gli esecutati sono due soggetti fisici.
- L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato reperito.
- Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 2000.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico.
- Sono presenti alcune irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

I cespiti sono apparsi:

Ultimati, rifiniti, arredati e parzialmente funzionali ai propri scopi.

Variati nella destinazione d'uso degli ambienti e nella distribuzione degli spazi interni.

In Stato Conservativo normale, non necessitano di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti. Di non recente ristrutturazione.

Dovranno essere eseguite lavorazioni edili volte a ripristinare lo stato quo ante.

Il Bene N° 1 è privo di cucina. È stato realizzato un angolo cottura al Piano Seminterrato, all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2); rendendo di conseguenza il cespite ad uso residenziale, sprovvisto di detto ambiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

Proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni per come meglio individuate nell'elaborato planimetrico dal B.C.N.C. distinto con il subalterno 501.

I cespiti per conformazione volumetria e per posizione all'interno dell'edificio quadrifamiliare, presentano: elementi strutturali, partizioni, aree esterne ed elementi comuni anche alle unità adiacenti.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle aree comuni ai vari immobili presenti, i cespiti non sono ricompresi in un Condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

Per come verificato, in sede di accesso agli atti amministrativi presso il Comune, non sono stati individuati pesi, vincoli e gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

L'intero corpo di fabbrica, costituito da quattro villini, ha dimensioni in pianta pari a 21,95 mq x 13,34 mq, per un volume totale di 1,390,00 mc e si compone di un piano seminterrato ad uso cantina e garage, di un piano terra ad uso residenziale e di un piano primo destinato a locali di servizio.

La copertura è a tetto con falde inclinate. Gli elementi strutturali sono: fondazioni a travi continue in c.a. struttura portante in elevazione costituita da travi e pilasti in c.a. solai con struttura mista latero cementizia costituita da travetti i c.a.p. e pignatte di altezza complessiva pari a 20,00 cm circa, balconi ed aggetti in c.a. e scale a sbalzo. Sono state previste opere di coibentazione per i muri perimetrali, per le partizioni orizzontali e per i serramenti che sono provvisti di doppi vetri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

L'immobile risulta libero

In sede di sopralluogo, all'interno dei cespiti, si è rinvenuta la presenza della signora nipote dei debitori esecutati che congiuntamente al proprio fratello li occupa a titolo gratuito.

Dalla verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma III - Ufficio Territoriale di Tivoli è emerso che i titolari dei beni non risultano essere soggetti partecipanti in alcun contratto di locazione in essere (Verifica esistenza contratti di locazione del 27/02/2025).

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/12/1981 al 08/11/2004 | | ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO Franco Ventura | 14/12/1981 | 72930 | 9512 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II | 12/01/1982 | 897 | 758 |
| Dal 23/04/2004 al 25/07/2006 | | CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE (Cod. 305) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | UFFICIO DEL REGISTRO DI ROMA | 23/04/2004 | 2 | 327 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II | 08/11/2004 | 64451 | 39800 |
| Dal 28/06/2006 al 07/02/2008 | | ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ANDERLINI LEONELLO sede Roma | 28/06/2006 | 55363 | 32974 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |



| | | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2006 al 03/06/2021 | Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II | 25/07/2006 | 50204 | 29860 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - ATTO PER CAUSA DI MORTE (Cod. 303) | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Notaio ANDERLINI LEONELLO sede ROMA | 28/06/2006 | 55363 | 32974 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II | 03/06/2021 | 30528 | 21903 |
| Dal 31/01/2008 | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112) | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO CIMMINO TULLIO sede ROMA | 31/01/2008 | 65291 | 23722 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II | 07/02/2008 | 7589 | 4274 |
| | 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 170)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il 11/04/2007
Reg. gen. 29692 - Reg. part. 8637
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI RIETI SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 5,36 %
Rogante: NOTAIO CIMMINO TULLIO, sede ROMA
Data: 06/04/2007
N° repertorio: 63098
N° raccolta: 21976
Note: ANNOTAZIONE presentata il 06/02/2008 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 1750 Registro generale n. 7290 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il 07/02/2008
Reg. gen. 7590 - Reg. part. 1485
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Capitale: € 220.000,00
Interessi: € 110.000,00
Percentuale interessi: 6,67 %
Rogante: NOTAIO CIMMINO TULLIO sede ROMA
Data: 31/01/2008
N° repertorio: 65292
N° raccolta: 23723
Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 475 Subalterno 506 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Indirizzo VIA PIETRO VANNUCCI N° 9 Immobile n. 2 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 475 Subalterno 507 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Indirizzo VIA PIETRO VANNUCCI N. civico 9.

Trascrizioni

• **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - ATTO TRA VIVI (Cod. 106)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il 31/07/2006

Reg. gen. 52389 - Reg. part. 31278

Quota: 1/1

A favore di COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Contro

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1, Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 24 Particella 475 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 3 metri quadri, Indirizzo VIA PIETRO VANNUCCI N. civico 9 Immobile n. 2, Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 24 Particella 475 Subalterno 2, Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Indirizzo VIA PIETRO VANNUCCI N. civico 9

• **ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO (Cod. 600)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il 30/01/2017

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 2671

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 21/08/2020 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 4480 Registro generale n. 34921 Tipo di atto: 0726 - REVOCAZIONE

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il 26/07/2024

Reg. gen. 42626 - Reg. part. 31439

Quota: 1/1

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, RESTRIZIONE DI BENI (Cod. 819)**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/02/2008

Reg. gen. 7290 - Reg. part. 1750

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI RIETI SPA

Contro

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 475 Subalterno 506 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Indirizzo VIA PIETRO VANNUCCI N° 9 Immobile n. 2 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 475 Subalterno 507 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Indirizzo VIA PIETRO VANNUCCI N. civico 9.

Annotazioni a trascrizioni

• **REVOCAZIONE (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 21/08/2020

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. LA CORTE DI APPELLO DI ROMA HA DISPOSTO LA REVOCA DELLA CONFISCA DEGLI IMMOBILI IN RIFERIMENTO, GIA SEQUESTRA TI CON IL PROVVEDIMENTO INDICAT O NELLA TRASCRIZIONE IN RIFERIMENTO.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli gravanti, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

PIANO REGOLATORE GENERALE - Variante N° 3 PICHINI, L.R. N° 28 del 02/05/1980

RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI SORTI SPONTANEAMENTE

PTPR Vigente - Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in:

TAVOLA A 21_366: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 21_366: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR.

TAVOLA C 21_366: Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

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.

Quanto in oggetto, unitamente al fabbricato ed al complesso edilizio di cui è parte integrante, sono stati costruiti in forza di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio in data 01/08/2006 N° 385 (Domanda presentata dalla in data 13/03/2006 Prot. N° 18764 ed in data 19/07/2006 Prot. N° 53384) avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale.

È stata successivamente rilasciato Permesso di Costruire in VARIANTE dal Comune di Guidonia Montecelio in data 21/12/2007 N° 589 (Domanda presentata dalla in data 08/11/2007 Prot. N° 86659 ed in data 12/12/2007 Prot. N° 96590) avente ad oggetto Variante al Permesso di Costruire N° 385 del 01/08/2006.

È stato reperito il Certificato di Collaudo Statico con timbro della Regione Lazio, Area Genio Civile di Roma, Ufficio Edilizia Antisismica Prot. 67502 del 30/01/08 ed il Permesso di Agibilità N°38 del 19/03/2008 rilasciato a nome per 4 unità immobiliari site in Via P. Vannucci.

I lavori sono stati iniziati in data 04/12/2006 con comunicazione al Prot. N° 85598 dello stesso giorno ed ultimati in data 04/02/2008 e comunicati allo sportello unico per l'edilizia in data 07/02/2008 Prot. 10333.

DIFFORMITA' RISCONTRATE - RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo dei Titoli Edilizi visionati e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che sono presenti le

seguenti difformità:

- La cucina, sotto forma di angolo cottura, è stata impropriamente realizzata all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2) posta al Piano Seminterrato anziché all'interno del vano ad essa destinato, situato al Piano Terra ed adibito a camera.
- Il Piano Primo (Sottotetto) è stato frazionato in tre ambienti distinti oltre al disimpegno; le varie stanze ottenute sono state adibite a camera da letto, a bagno e a soffitta.
- Piano Seminterrato è stato diversamente frazionato ed impropriamente adibito a superficie funzionale all'abitazione; si rilava la presenza dell'angolo cottura, della sala da pranzo e del bagno; il tutto in totale difformità sia rispetto alla conformazione del Bene N° 1 sia rispetto alla destinazione d'uso del Bene N° 2.
- Le difformità riscontrate riguardano la diversa destinazione degli spazi interni, la diversa distribuzione e la conformazione dei vani murari sia prospettici sia interni.

Si dovrà procedere alla nomina di un tecnico abilitato, da incaricare per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per come previsto dal DPR 380/01 e dal decreto e dovranno essere eseguiti lavori edili necessari alla separazione materiale dei due beni ed allo spostamento dell'angolo cottura. Successivamente si dovrà procedere alla variazione delle Planimetrie Catastali da presentare con software DOCFA all'Agenzia delle Entrate - Territorio. Di detti costi se ne terrà conto in sedi di determinazione del valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il Certificato Energetico dell'immobile / APE.
- Sono stati reperiti sia il Certificato di Collaudo Statico sia il Certificato di Agibilità.
- Sono state reperite le Certificazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Gli immobili risultano allacciati alla Pubblica Fogna.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI
BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LOCALITÀ PICHINI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I cespiti non sono ricompresi in condominio.

Le spese comuni relative ad utenze e pulizia generale vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato

immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: GUIDONIA MONTECELIO, Fascia/zona: Suburbana/PICHINI, Codice zona: E10, Microzona: 7, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Ville e Villini, in stato conservativo normale pari a 2.075,00 €/mq (1.700,00/2.450,00 €/mq) e per i box, in stato conservativo normale pari a 1.000,00 €/mq (800,00/1.200,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione industriale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di febbraio 2025, nel Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.450,00 €/mq per immobili aventi caratteristiche simili.

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di GUIDONIA MONTECELIO(Rm) in Zona PICHINI relativamente ad Abitazioni in Ville & Villini viene attribuito un valore medio pari a 1.700,00 €/mq (1.333,00 e 2.066,00 €/mq) e per Box auto & Autorimesse un valore medio pari a 867,00 €/mq (685,00 e 1.049,00 €/mq)

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/EST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di GUIDONIA MONTECELIO - C47; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.450,00 €/mq e per i Box e posti Auto un valore pari a 650,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a: per i VILLINI: 1.668,75 €/mq e per le AUTORIMESSE: 839,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Abitazione in Villini ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1T1.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO. I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione in villini (Cat. A/7) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste all'interno di un edificio quadrifamiliare che si articola orizzontalmente lungo tre livelli tra loro sovrapposti (i Piani Seminterrato, Terra e Primo) e suddiviso verticalmente in quattro porzioni distinte che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, aree esterne di pertinenza esclusiva ed accessi indipendenti. Completa la consistenza complessiva della particella 475, su cui insiste il corpo di fabbrica, il percorso carrabile che consente il raggiungimento delle autorimesse poste nel livello più basso della struttura (distinto catastalmente come Bene Comune non Censibile al Sub. 501). Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato ed in espansione, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da abitazioni indipendenti (Ville e Villini a schiera) e si trova in una località della cittadina di Guidonia Montecelio (Rm), denominata PICHINI; area posta a Nord/Ovest rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 5,00 Km. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, nella Sabina Romana, idealmente compresa tra le vie Nomentana e Tiburtina. Lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. CARATTERISTICHE - CORPO DI FABBRICA; EDIFICIO RESIDENZIALE

L'intero corpo di fabbrica, costituito da quattro villini provvisti di autorimesse, ha dimensioni in pianta pari a 21,95 mq x 13,34 mq, per un volume totale di 1.390,00 mc e si compone di un piano seminterrato ad uso cantina e garage, di un piano terra ad uso residenziale e di un piano primo (sottotetto) destinato a locali di servizio. La copertura è a tetto con falde inclinate. Gli elementi strutturali sono: fondazioni a travi continue in c.a. struttura portante in elevazione costituita da travi e pilasti in c.a. solai con struttura mista latero cementizia costituita da travetti i c.a.p. e pignatte di altezza complessiva pari a 20,00 cm circa, balconi ed aggetti in c.a. e scale a sbalzo.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Via: Pietro Vannucci, Località: Pichini, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di

popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E10/Suburbana/PICHINI, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.9986524 Longitudine 12.6822217.

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, Cl 2, 3,5 vani, Rendita 460,94 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9/C, Int. 3, Piani S1-T-1.

Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m² Totale: escluse Aree scoperte: 62 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo tre livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piano Seminterrato ai Piani Terra e Primo Sottotetto. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal terrazzo esclusivo collegato a Via P. Vannucci e di un ingresso secondario posto al Piano seminterrato che consente il raggiungimento dell'autorimessa. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: AL PIANO TERRA: ad ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera; oltre le aree esterne che riguardano il terrazzo, il portico, il balcone posto sul retro ed accessibile dalla camera e la scala di collegamento con i vari livelli. (L'ambiente impropriamente destinato a Camera avrebbe dovuto ospitare la cucina). AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO): a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione il bagno con i due locali soffitta, uno dei quali è risultato adibito a camera da letto provvista di balcone a livello. AL PIANO SEMINTERRATO: a ripostiglio, disimpegno, bagno, oltre la scala di collegamento con il piano superiore e la superficie residuale di detto livello. Completa la consistenza del Piano, la superficie destinata ad autorimessa (Bene N° 2) direttamente collegata a quella dell'abitazione. L'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due cespiti, rendendo di fatto l'intero livello come un unicum indistinto ed indiviso adibito complessivamente ad angolo cottura, zona pranzo, bagno e ripostiglio. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane in ferro. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale annessione dell'area destinata ad autorimessa hanno di fatto modificato sostanzialmente gran parte della conformazione e della destinazione dei vari livelli, rendendo illegittima l'attuale conformazione planivolumetrica.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: -L'impianto elettrico. -L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia. -L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa, calcolata in 30,00 €/mese circa, in maniera bonaria tra loro. -L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna). -L'impianto del gas è presente. -L'impianto citofonico è presente. -l'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti due elementi interni. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Sono stati reperiti i Certificati riguardanti l'impianto idrico/termico, elettrico e di allaccio in fogna; oltre quello di Agibilità e di Collaudo Statico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A7, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 141.393,19

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl 4, 36 m², Rendita 75,25 €), Guidonia Montecelio

(Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9, Int. 3, Piano S1. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa ma adibita ad angolo cottura e sala da pranzo con camino; impropriamente trasformata in superficie ad uso residenziale ed "annessa" alla porzione dell'abitazione che completa la consistenza di detto livello. La porzione di Piano Seminterrato è apparsa priva di elementi divisorii con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente, di dimensioni planimetriche pari a circa 36,00 m² (Superficie Catastale). L'unità è altresì provvista di una corte esterna di pertinenza quasi interamente pavimentata ed in minima parte occupata da un locale tecnico; il suo raggiungimento avviene percorrendo prima la strada realizzata all'interno della medesima particella, destinata a BCNC che diparte da Via P. Vannucci, e poi mediante il cancello carrabile posto in aderenza sia a detto percorso sia alla corte del Bene N° 2. Completa la consistenza di detto Piano la superficie destinata a cantine dell'abitazione (Bene N° 1) direttamente collegata a quella dell'autorimessa, per l'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due immobili. Il Cespite nella sua interezza, per le modifiche apportate, ha perso la sua naturale destinazione ed è diventato, per destinazione d'uso, parte integrante dell'intero volume. L'ambiente principale è apparso correttamente rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi, provvisti, sul lato esterno di grate. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, sono risultate direttamente collegate a quelle dell'abitazione al Bene N° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A7, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 35.909,20

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1T1 | 84,73 mq | 1.668,75 €/mq | € 141.393,19 | 100,00% | € 141.393,19 |
| Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1 | 42,80 mq | 839,00 €/mq | € 35.909,20 | 100,00% | € 35.909,20 |
| Valore di stima: | | | | | € 177.302,39 |

Valore di stima: € 177.302,39

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Costi per la Pratica Edilizia in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune, da parte di un professionista | 2500,00 | € |
| Costi per la regolarizzazione catastale mediante la presentazione di planimetria aggiornata con software DOCFA | 800,00 | € |
| Lavori edili da eseguire per il ripristino delle corrette destinazioni d'uso degli ambienti e per la suddivisione materiale dei due beni | 6200,00 | € |
| Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti | 10,00 | % |

Valore finale di stima per arrotondamento: € 150.000,00

Incidenza percentuale degli immobili sul valore determinato

Abitazione in villini: 79,75 %

Autorimessa: 20,25 %

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 01/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Verbalì di sopralluogo del 19.12.24 e del 20.01.25
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Estratto per Riassunto di matrimonio e Certificati di Residenza degli Esecutati
- ✓ All. 4 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali
- ✓ All. 5 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Visure Catastali Storiche N.C.E.U e N.C.T.
- ✓ All. 6 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE atti intercorsi dal 1982_Compravendite, Accettazione Tacita e Successione
- ✓ All. 7 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA atto di compravendita del 31.01.2008_PROVENIENZA
- ✓ All. 8 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE formalità pregiudizievoli gravanti
- ✓ All. 9 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE formalità non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni
- ✓ All. 10 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie Soggetti coinvolti ed immobili
- ✓ All. 11 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Permissione di Costruire N° 385 del 01.08.2006
- ✓ All. 12 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Permissione di Costruzione N° 589 del 21.12.07 in VARIANTE al Permisso di Costruire N°385.06
- ✓ All. 13 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Comunicazioni inizio e fine lavori, Agibilità, Collaudo Statico ed Attestazioni impiantistiche
- ✓ All. 14 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Verifica esistenza contratti di locazione
- ✓ All. 15 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 16 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy



✓ All. 17 Proc. EI RGEI 231.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia per incarico stima beni immobili alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione in villini a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1T1

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione in villini (Cat. A/7) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste all'interno di un edificio quadrifamiliare che si articola orizzontalmente lungo tre livelli tra loro sovrapposti (i Piani Seminterrato, Terra e Primo) e suddiviso verticalmente in quattro porzioni distinte che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, aree esterne di pertinenza esclusiva ed accessi indipendenti. Completa la consistenza complessiva della particella 475, su cui insiste il corpo di fabbrica, il percorso carrabile che consente il raggiungimento delle autorimesse poste nel livello più basso della struttura (distinto catastalmente come Bene Comune non Censibile al Sub. 501). Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato ed in espansione, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da abitazioni indipendenti (Ville e Villini a schiera) e si trova in una località della cittadina di Guidonia Montecelio (Rm), denominata PICHINI; area posta a Nord/Ovest rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 5,00 Km. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, nella Sabina Romana, idealmente compresa tra le vie Nomentana e Tiburtina. Lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. CARATTERISTICHE - CORPO DI FABBRICA; EDIFICIO RESIDENZIALE L'intero corpo di fabbrica, costituito da quattro villini provvisti di autorimesse, ha dimensioni in pianta pari a 21,95 mq x 13,34 mq, per un volume totale di 1.390,00 mc e si compone di un piano seminterrato ad uso cantina e garage, di un piano terra ad uso residenziale e di un piano primo (sottotetto) destinato a locali di servizio. La copertura è a tetto con falde inclinate. Gli elementi strutturali sono: fondazioni a travi continue in c.a. struttura portante in elevazione costituita da travi e pilasti in c.a. solai con struttura mista latero cementizia costituita da travetti i c.a.p. e pignatte di altezza complessiva pari a 20,00 cm circa, balconi ed aggetti in c.a. e scale a sbalzo.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Via: Pietro Vannucci, Località: Pichini, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E10/Suburbana/PICHINI, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.9986524 Longitudine 12.6822217.

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, Cl 2, 3,5 vani, Rendita 460,94 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9/C, Int. 3, Piani S1-T-1.

Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m² Totale; escluse Aree scoperte: 62 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo tre livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piani Seminterrato ai Piani Terra e Primo Sottotetto. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal terrazzo esclusivo collegato a Via P. Vannucci e di un ingresso secondario posto al Piano seminterrato che consente il raggiungimento dell'autorimessa. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e

destinati: AL PIANO TERRA: ad ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera; oltre le aree esterne che riguardano il terrazzo, il portico, il balcone posto sul retro ed accessibile dalla camera e la scala di collegamento con i vari livelli. (L'ambiente impropriamente destinato a Camera avrebbe dovuto ospitare la cucina). AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO): a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione il bagno con i due locali soffitta, uno dei quali è risultato adibito a camera da letto provvista di balcone a livello. AL PIANO SEMINTERRATO: a ripostiglio, disimpegno, bagno, oltre la scala di collegamento con il piano superiore e la superficie residuale di detto livello. Completa la consistenza del Piano, la superficie destinata ad autorimessa (Bene N° 2) direttamente collegata a quella dell'abitazione. L'assenza di elementi divisori (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due cespiti, rendendo di fatto l'intero livello come un unico indistinto ed indiviso adibito complessivamente ad angolo cottura, zona pranzo, bagno e ripostiglio. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane in ferro. L'impropria trasformazione, variazione e consequenziale annessione dell'area destinata ad autorimessa hanno di fatto modificato sostanzialmente gran parte della conformazione e della destinazione dei vari livelli, rendendo illegittima l'attuale conformazione planivolumetrica.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: -L'impianto elettrico. -L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia. -L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa, calcolata in 30,00 €/mese circa, in maniera bonaria tra loro. -L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna). -L'impianto del gas è presente. -L'impianto citofonico è presente. -L'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti due elementi interni. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Sono stati reperiti i Certificati riguardanti l'impianto idrico/termico, elettrico e di allaccio in fogna; oltre quello di Agibilità e di Collaudo Statico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A7, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE - Variante N° 3 PICHINI, L.R. N° 28 del 02/05/1980 RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI SORTI SPONTANEAMENTE PTPR Vigente - Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in: TAVOLA A 21_366: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 21_366: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR. TAVOLA C 21_366: Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9, interno 3, piano S1 DESCRIZIONE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl 4, 36 m², Rendita 75,25 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9, Int. 3, Piano S1. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa ma adibita ad angolo cottura e sala da pranzo con camino; impropriamente trasformata in superficie ad uso residenziale ed "annessa" alla porzione dell'abitazione che completa la consistenza di detto livello. La porzione di Piano Seminterrato è apparsa priva di elementi divisorii con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente, di dimensioni planimetriche pari a circa 36,00 m² (Superficie Catastale). L'unità è altresì provvista di una corte esterna di pertinenza quasi interamente pavimentata ed in minima parte occupata da un locale tecnico; il suo raggiungimento avviene percorrendo prima la strada realizzata all'interno della medesima particella, destinata a BCNC che diparte da Via P. Vannucci, e poi mediante il cancello carrabile posto in aderenza sia a detto percorso sia alla corte del Bene N° 2. Completa la consistenza di detto Piano la superficie destinata a cantine dell'abitazione (Bene N° 1) direttamente collegata a quella

dell'autorimessa, per l'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due immobili. Il Cespite nella sua interezza, per le modifiche apportate, ha perso la sua naturale destinazione ed è diventato, per destinazione d'uso, parte integrante dell'intero volume. L'ambiente principale è apparso correttamente rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi, provvisti, sul lato esterno di grate. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, sono risultate direttamente collegate a quelle dell'abitazione al Bene N° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A7, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

| Bene N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9/C, interno 3, piano S1T1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A7, Graffato NO | Superficie | 84,73 mq |
| Stato conservativo: | <p>I cespiti sono apparsi: Ultimati, rifiniti, arredati e parzialmente funzionali ai propri scopi. Variati nella destinazione d'uso degli ambienti e nella distribuzione degli spazi interni. In Stato Conservativo normale, non necessitano di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti. Di non recente ristrutturazione. Dovranno essere eseguite lavorazioni edili volte a ripristinare lo stato quo ante. Il Bene N° 1 è privo di cucina. È stato realizzato un angolo cottura al Piano Seminterrato, all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2); rendendo di conseguenza il cespite ad uso residenziale, sprovvisto di detto ambiente.</p> | | |
| Descrizione: | <p>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione in villini (Cat. A/7) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste all'interno di un edificio quadrifamiliare che si articola orizzontalmente lungo tre livelli tra loro sovrapposti (i Piani Seminterrato, Terra e Primo) e suddiviso verticalmente in quattro porzioni distinte che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, aree esterne di pertinenza esclusiva ed accessi indipendenti. Completa la consistenza complessiva della particella 475, su cui insiste il corpo di fabbrica, il percorso carrabile che consente il raggiungimento delle autorimesse poste nel livello più basso della struttura (distinto catastalmente come Bene Comune non Censibile al Sub. 501). Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato ed in espansione, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da abitazioni indipendenti (Ville e Villini a schiera) e si trova in una località della cittadina di Guidonia Montecelio (Rm), denominata PICHINI; area posta a Nord/Ovest rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 5,00 Km. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, nella Sabina Romana, idealmente compresa tra le vie Nomentana e Tiburtina. Lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. CARATTERISTICHE - CORPO DI FABBRICA; EDIFICIO RESIDENZIALE L'intero corpo di fabbrica, costituito da quattro villini provvisti di autorimesse, ha dimensioni in pianta pari a 21,95 mq x 13,34 mq, per un volume totale di 1.390,00 mc e si compone di un piano seminterrato ad uso cantina e garage, di un piano terra ad uso residenziale e di un piano primo (sottotetto) destinato a locali di servizio. La copertura è a tetto con falde inclinate. Gli elementi strutturali sono: fondazioni a travi continue in c.a. struttura portante in elevazione costituita da travi e pilasti in c.a. solai con struttura mista latero cementizia costituita da travetti i.c.a.p. e pignatte di altezza complessiva pari a 20,00 cm circa, balconi ed aggetti in c.a. e scale a sbalzo. DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Via: Pietro Vannucci, Località: Pichini, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E10/Suburbana/PICHINI, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.9986524 Longitudine 12.6822217. DESCRIZIONE BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, Cl 2, 3,5 vani, Rendita 460,94 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9/C, Int. 3, Piani S1-T-1. Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m² Totale: escluse Aree scoperte: 62 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo tre livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piano Seminterrato ai Piani Terra e Primo Sottotetto. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal terrazzo esclusivo collegato a Via P. Vannucci e di un ingresso secondario posto al Piano seminterrato che consente il raggiungimento dell'autorimessa. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: AL PIANO TERRA: ad ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera; oltre le aree esterne che riguardano il terrazzo, il portico, il balcone posto sul retro ed accessibile dalla camera e la scala di collegamento con i vari livelli. (L'ambiente impropriamente destinato a Camera avrebbe dovuto ospitare la cucina). AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO): a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione il bagno con i due locali soffitta, uno dei quali è risultato adibito a camera da letto provvista di balcone a livello. AL PIANO SEMINTERRATO: a ripostiglio, disimpegno, bagno, oltre la scala</p> | | |

| | |
|---|---|
| | <p>di collegamento con il piano superiore e la superficie residuale di detto livello. Completa la consistenza del Piano, la superficie destinata ad autorimessa (Bene N° 2) direttamente collegata a quella dell'abitazione. L'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due cespiti, rendendo di fatto l'intero livello come un unicum indiviso adibito complessivamente ad angolo cottura, zona pranzo, bagno e ripostiglio. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane in ferro. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale annessione dell'area destinata ad autorimessa hanno di fatto modificato sostanzialmente gran parte della conformazione e della destinazione dei vari livelli, rendendo illegittima l'attuale conformazione planivolumetrica. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: - L'impianto elettrico. -L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia. -L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa, calcolata in 30,00 €/mese circa, in maniera bonaria tra loro. -L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna). -L'impianto del gas è presente. -L'impianto citofonico è presente. -l'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti due elementi interni. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Sono stati reperiti i Certificati riguardanti l'impianto idrico/termico, elettrico e di allaccio in fogna; oltre quello di Agibilità e di Collaudo Statico.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

| Bene N° 2 - AUTORIMESSA | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Guidonia Montecelio (RM) - Località Pichini, Via Pietro Vannucci N° 9, interno 3, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 475, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A7, Graffato NO | Superficie | 42,80 mq |
| Descrizione: | <p>DESCRIZIONE BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl 4, 36 m², Rendita 75,25 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Pichini, Via Pietro Vannucci, 9, Int. 3, Piano S1. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa ma adibita ad angolo cottura e sala da pranzo con camino; impropriamente trasformata in superficie ad uso residenziale ed "annessa" alla porzione dell'abitazione che completa la consistenza di detto livello. La porzione di Piano Seminterrato è apparsa priva di elementi divisorii con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente, di dimensioni planimetriche pari a circa 36,00 m² (Superficie Catastale). L'unità è altresì provvista di una corte esterna di pertinenza quasi interamente pavimentata ed in minima parte occupata da un locale tecnico; il suo raggiungimento avviene percorrendo prima la strada realizzata all'interno della medesima particella, destinata a BCNC che diparte da Via P. Vannucci, e poi mediante il secondo cancello carrabile posto in aderenza sia a detto percorso sia alla corte del Bene N° 2. Completa la consistenza di detto Piano la superficie destinata a cantine dell'abitazione (Bene N° 1) direttamente collegata a quella dell'autorimessa, per l'assenza di elementi divisorii (tramezzi) che avrebbero dovuto delimitarne i confini materiali tra i due immobili. Il Cespite nella sua interezza, per le modifiche apportate, ha perso la sua naturale destinazione ed è diventato, per destinazione d'uso, parte integrante dell'intero volume. L'ambiente principale è apparso correttamente rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dell'angolo cottura sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi, provvisti, sul lato esterno di grate. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, sono risultate direttamente collegate a quelle dell'abitazione al Bene N° 1.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |