



# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2025 del R.G.E.



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1°.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°.....	4
Lotto Unico .....	5
.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, p. T-1°-S1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, p. S1°.....	5
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1° ...	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1° ...	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°.....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1° ...	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°.....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1° ...	8
.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12



Stima / Formazione lotti.....	12
Stima con il metodo M.C.A.....	12
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.700,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



In data 21/09/2025, il sottoscritto Geom. Ing. Sabbatini Marco, con studio in Via A. Del Re, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email studiosabbatini@gmail.com, pec marco.sabbatini@pec.ording.roma.it, Tel. 3356178575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., con conseguente giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°  
(Coord. Geografiche 41.96512, 12.64566)



## DESCRIZIONE

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO T-1°-S1°

Villino a schiera angolare con corte esclusiva composto al p.t. da soggiorno/pranzo/a.c., camera e w.c. oltre deposito, al p. 1° da n° 2 soffitte, al p. S1° da cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO S1°

Locale garage con wc.

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** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, P. T-1°-S1°

**Nord** uiu sub. 501, **Sud** fabbricato p.lla 109, **Est** uiu sub. 503, **Ovest** via Mandela.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, P. S1°

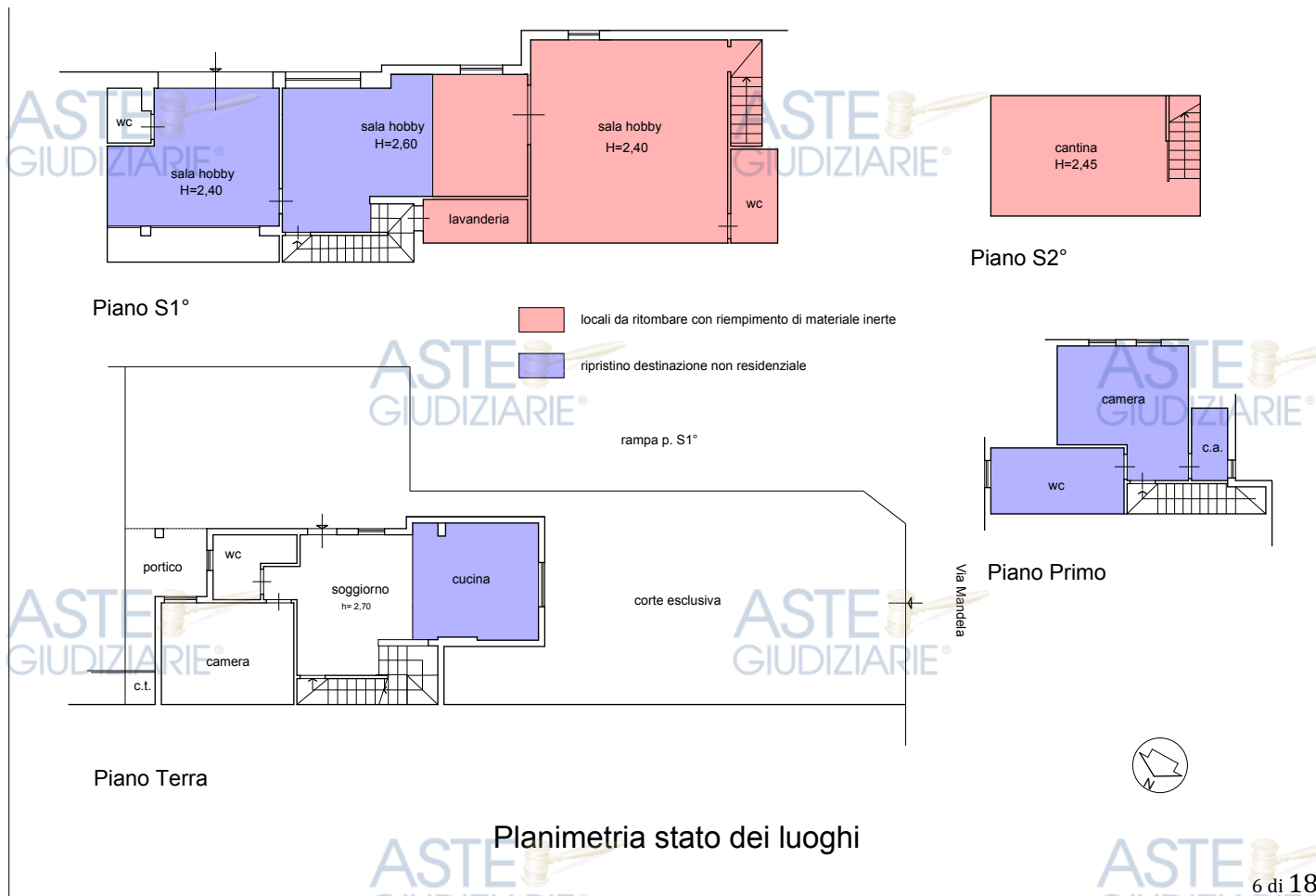
**Nord** uiu sub. 501, **Sud** fabbricato p.lla 109, **Est** uiu sub. 508, **Ovest** via Mandela.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO T-1°- S1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,80 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	T
deposito	14,50 mq	17,40 mq	0,50	8,70 mq	2,70 m	T
corte esclusiva	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,30 mq	0,00 m	T
portico	9,50 mq	9,50 mq	0,30	1,05 mq	0,00 m	T
soffitta	28,50 mq	31,50 mq	0,33	10,40 mq	2,50 m	1°
cantina	22,50 mq	23,50 mq	0,50	11,75 mq	2,60 m	S1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,20 mq</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO S1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	31,30 mq	35,50 mq	1,00	35,50 mq	2,60 m	S1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,50 mq</b>		



Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab457ea3f3bb25aeea9da352e8e2

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO T-1°-S1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2005 al 23/03/2026	debitore	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 6, Part. 1671, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,50 Superficie catastale 50,00 mq Rendita € 499,67 Piano T-1-S1°

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO S1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2005 al 23/03/2026	debitore	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 6, Part. 1671, Sub. 507, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 31,00 Rendita € 75,25 Piano S1°

DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO T-1°-S1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	6	1671	502	1	A7	1	4,50	50,00 mq	499,67 €	T-1-S1°	

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO S1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	6	1671	507	1	C6	4	31,00		75,25 €	S1°	

## CONFORMITA' CATASTALE

**NON SUSSISTE** conformità catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per:

- Ampliamento al p. S1° e realizzazione cantina al p. S2°
- Cambio d'uso a scopo residenziale del p. S1°, p. Terra e p. 1° (locali cantina al p. S1°, deposito al p. Terra e soffitte al p. 1°)

La difformità non sanabili saranno trattate nel successivo capitolo alla conformità edilizia con relativo computo dei costi.

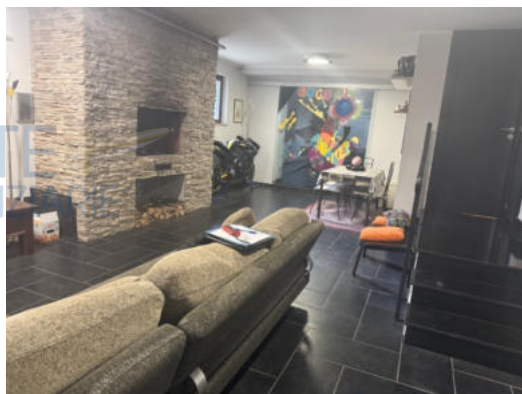
STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO T-1°-S1°**

Lo stato conservativo del cespite staggito è discreto.



SOFFITTA



LOCALI P. S1°



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MANDELA 24, PIANO S1°

Lo stato conservativo del cespite staggito è discreto.



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

### STATO DI OCCUPAZIONE

occupato da debitore e dal proprio nucleo familiare.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>30/06/2005</b> al <b>21/03/2006</b>	Edil PMP Srl *	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio G. Pocaterra	30/06/2005	71440	14997
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 2	06/07/2005	.	25441	
Dal <b>21/03/2006</b> al <b>23/03/2006</b>	debitore	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio G. Pocaterra	21/03/2006	72932	.
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 2	23/03/2006	.	9126	

\* acquisto terreno poi edificato.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 23/03/2006  
Reg. gen. . - Reg. part. 5135  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio G. Pocaterra

Data: 21/03/2006

N° repertorio: 72933

N° raccolta: .

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 3/03/2026  
Reg. gen. 11706 - Reg. part. 2398  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
riferimento: iscrizione r.p. 5135 del 23/03/2026

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 31/07/2025  
Reg. gen. . - Reg. part. 32889  
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B (edificabile) del PRG vigente comunale.

Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico e archeologico ex D.Lgs. 42/2004, non soggetta e vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato.

La costruzione (villini a schiera) è stato legittimato con P.d.C. n. 531/94, successivo P.d.C. n. 241/04, (voltura n. 392/2005) e DIA in sanatoria prot. n. 073679 del 28 ottobre 2005.

I fascicoli edilizi sono al momento non reperibili come da certificazione rimessa dall'ufficio tecnico comunale di talché, vista la perizia giurata allegata alla richiesta di certificato di agibilità prot. 74223/05, le verifiche di conformità saranno eseguita sull'unica rappresentazione disponibile (planimetria catastale), ai sensi dell'art. 9 bis DPR 380/01.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Ai fini dello svolgimento dell'incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

**CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA**

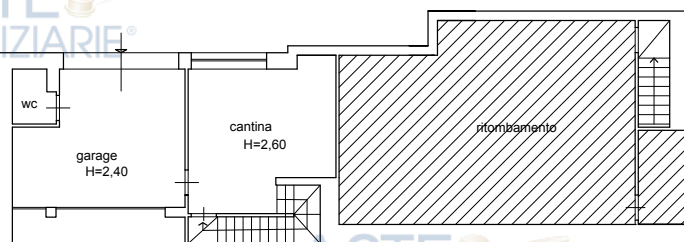
Non è stato possibile verificare la presenza di titolo edilizio e di talché si ritiene valida la dichiarazione riportata nell'atto di vendita notaio Giusto rep. 5178/2005 nel quale, i venditori, dichiarano che il villino è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967 ai sensi dell'art. 46 c. 1 DPR 380/01.

Ciò premesso, **NON SUSSISTE** conformità edilizia/urbanistica tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica in planimetria catastale, unica rappresentazione grafica (art. 9 bis DPR 380/01)per:

- a) Ampliamento al p. S1° e realizzazione cantina al p. S2°
- b) Cambio d'uso a scopo residenziale del p. S1°, p. Terra e p. 1° (locali cantina al p. S1°, deposito al p. Terra e soffitte al p. 1°)

Le difformità non sono sanabili e pertanto, l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere ai ripristini delle destinazioni legittimate (non residenziale p. terra (locale deposito), p. S1° (locali cantina) e p. 1° (locali soffitta) nonché il ritombamento con riempimento di materiale inerte, i locali in ampliamento al p. S1° e S2°.

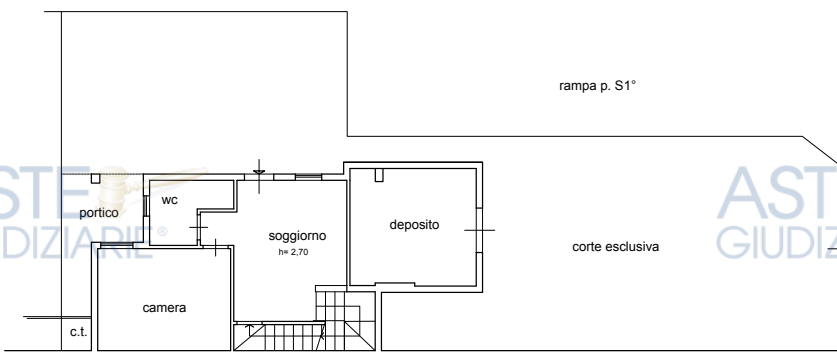
**Costo ripristino € 3.500,00**  
**Costo ritombamento € 7,00/mc € 3.500,00**



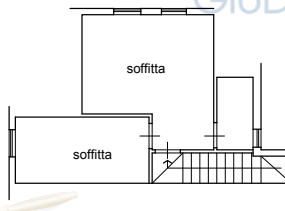
Piano S1°



Piano S2°



Piano Terra



Piano Primo

Planimetria stato legittimato

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 della stima.

### Stima con il metodo M.C.A.

Il metodo M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato che pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Molto più semplicemente il market comparison approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili (solitamente tre) compravenduti di recente e di prezzo noto.

In sostanza il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili e può essere applicata solo in presenza di un idoneo campione di riferimento.

Il lotto ricade all'interno di segmenti immobiliari attivi a livello commerciale e, di talché, si è ritenuto applicare a questi, il metodo sopra descritto, individuando di volta in volta, comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

## VALUTAZIONE

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it)

Descrizione: abitazione in villa

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 101  
Prezzo: 215.000,00 pari a 2.128,71 Euro/mq  
Distanza: 10.00 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 17/06/2024  
Fonte di informazione: ww.comparabilitati.it  
Descrizione: abitazione in villa  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare  
Superfici principali e secondarie: 110  
Prezzo: 260.000,00 pari a 2.363,64 Euro/mq  
Distanza: 20.00 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:  
Abitazione in villa  
E6/Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE  
Valore minimo: € 1.750,00 Valore massimo: € 2.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	215.000,00	260.000,00
Consistenza	104,95	101,00	110,00
Data [mesi]	0	6,00	22,00
Prezzo unitario	-	2.128,71	2.363,64
stato conservativo e impiantistica	5,00	5,00	6,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	537,50	650,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.128,71	2.128,71
stato conservativo e impiantistica	15 %	32.250,00	39.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	215.000,00	260.000,00
Data [mesi]	3.225,00	14.300,00
Prezzo unitario	8.408,42	-10.750,00
stato conservativo e impiantistica	0,00	-39.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>226.633,42</b>	<b>224.550,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **225.591,71**  
**Divergenza:** Il prezzo marginale ottenuto è soddisfacente. 0,92% < **1%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,95 x 2.149,52 = **225.592,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 225.592,12**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 225.592,12**

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Il valore di stima precedentemente individuato essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo attendibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico alla definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - [www.comparabilitali.it](http://www.comparabilitali.it)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del



valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento + box auto	104,95	0,00	225.592,12	225.592,12
				<b>225.592,12 €</b>	<b>225.592,12 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 7.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 218.592,12

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia derivante da vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima Lotto € 196.700,00\***

\* in cifra tonda

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 24/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sabbatini Marco

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1°  
Villino a schiera angolare con corte esclusiva composto al p.t. da soggiorno/pranzo/a.c., camera e w.c. oltre deposito, al p. 1° da n° 2 soffitte, al p. S1° da cantina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1671, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°  
Garage con wc  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1671, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 196.700,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.700,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano T-1°-S1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1671, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	87,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	discreto		
<b>Descrizione:</b>	Villino a schiera angolare con corte esclusiva composto al p.f. da soggiorno/pranzo/a.c., camera e w.c. oltre deposito, al p. 1° da n° 2 soffitte, al p. S1° da cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato da debitore e dal proprio nucleo familiare.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Mandela 24, piano S1°		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1671, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	discreto		
<b>Descrizione:</b>	Garage con wc		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 23/03/2006  
Reg. part. 5135  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio G. Pocaterra  
Data: 21/03/2006  
N° repertorio: 72933

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 3/03/2026  
Reg. gen. 11706 - Reg. part. 2398  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
riferimento: iscrizione r.p. 5135 del 23/03/2026

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 31/07/2025  
Reg. part. 32889  
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

