

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT ...	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT ...	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT ...	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT ...	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 10	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	10
Dati Catastali	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 11	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 12	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 13	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 14	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 15	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 16	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 18	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 20	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 22	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.907,90	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT 30	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	31

In data 10/09/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Appartamento in villino quadrifamiliare che si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e primo, con la seguente distribuzione interna:

- piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, corte esterna, portico, loggia;
- piano primo: due locali soffitta utilizzati come camere, disimpegno, locale lavatoio utilizzato come bagno, loggia;
- piano seminterrato: locale di sgombero utilizzato come camera e disimpegno, bagno.

L'appartamento costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'appartamento, da un locale deposito al piano terra e da un garage al piano seminterrato.

Attualmente il locale deposito è inglobato al piano terra dell'appartamento ed è utilizzato come cucina; il garage al piano seminterrato è utilizzato come cucina-soggiorno e costituisce, di fatto, un unico ambiente con la porzione dell'appartamento ubicata al piano seminterrato.

Il locale deposito ed il garage sono indicati come "bene due" e "bene tre" nella presente relazione.

L'immobile è ubicato, in località Marco Simone, frazione residenziale, distante circa 10 km dal centro del comune di Guidonia Montecelio.

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 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Locale deposito al piano terra attualmente annesso all'appartamento indicato come "bene 1" ed utilizzato come cucina.

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° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

Box auto al piano seminterrato annesso all'appartamento indicato come "bene 1" e di fatto collegato ad esso ed utilizzato come soggiorno-cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sig.ri esecutati **** Omissis **** nell'atto di provenienza dichiaravano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sig.ri esegutati **** Omissis **** nell'atto di provenienza dichiaravano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sig.ri esegutati **** Omissis **** nell'atto di provenienza dichiaravano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Via San Polo dei Cavalieri, locale deposito Sub.14, garage Sub.18, salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Sub. 10, sub. 2 su due lati, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

Sub. 10 su due lati, rampa di accesso comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,12 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	PT
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	0,00 m	PT
Loggia	4,61 mq	4,61 mq	0,40	1,84 mq	0,00 m	PT
Loggia	4,26 mq	4,26 mq	0,40	1,70 mq	0,00 m	P1
Soffitta	32,85 mq	36,14 mq	0,50	18,07 mq	2,20 m	P1
Lavatoio	5,70 mq	6,27 mq	0,50	3,13 mq	2,20 m	P1
Locale di deposito	33,22 mq	36,54 mq	0,50	18,27 mq	2,77 m	S1
Cortile	68,33 mq	68,33 mq	0,15	10,25 mq	0,00 m	PT
Locale di deposito	1,66 mq	1,70 mq	0	0,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				99,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale stato dei luoghi, come rappresentato nella planimetria allegata, e' difforme rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia. Le superfici considerate sono quelle previste nel titolo laddove l'abuso non risulti sanabile ed in previsione del ripristino.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	6,29 mq	6,92 mq	0,50	3,46 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				3,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale stato dei luoghi, come rappresentato nella planimetria allegata, e' difforme rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia. Le superfici considerate sono quelle previste nel titolo laddove l'abuso

non risulti sanabile ed in previsione del ripristino.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI
N.7/B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	26,50 mq	29,15 mq	0,50	14,57 mq	2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale stato dei luoghi, come rappresentato nella planimetria allegata, e' difforme rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia. Le superfici considerate sono quelle previste nel titolo laddove l'abuso non risulti sanabile ed in previsione del ripristino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI
CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1**

Vedere visura storica allegata.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI
N.7/B, PIANO PT**

Vedere visura storica allegata.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI
N.7/B, PIANO S1**

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1587	2	1	A7	1	4 vani	89 mq	444,15 €	S1-T-1	10

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Differente destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e al piano primo;
- Diversa distribuzione interna al piano seminterrato e piano terra;
- Chiusura abusiva con infissi della loggia al piano terra;
- Presenza di un locale deposito esterno al piano terra;
- Presenza di una tettoia abusiva in legno di mq. 5,49 nella corte esterna di pertinenza.

Dall'elaborato planimetrico si evince che l'appartamento è identificato come sub 10 e la corte come sub 2.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1587	14	1	C2	3	6 mq	6 mq	21,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Rimozione di parete perimetrale con conseguente fusione con l'appartamento "bene 1"
- Trasformazione di porta finestra in finestra
- Cambio di destinazione d'uso da deposito a cucina

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, 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	1587	18	1	C6	4	28 mq	29 mq	67,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Rimozione di parete perimetrale con conseguente fusione con l'appartamento "bene 1";
- Eliminazione serranda carrabile ed inserimento di due finestre ed una porta di ingresso;
- Cambio di destinazione d'uso da garage a soggiorno/cucina.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

La rampa, identificata come sub 6 è bene comune non censibile ai sub 10,18,20,8,12 e quindi in pratica è in comune tra il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ed il villino retrostante.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

La rampa, identificata come sub 6 è bene comune non censibile ai sub 10,18,20,8,12 e quindi in pratica è in comune tra il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ed il villino retrostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Le finiture e le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui l'appartamento è parte e quelle dell'appartamento sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: cemento armato, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in intonaco verniciato.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in legno vetro camera con persiane metalliche al piano terra e in pvc con grate metalliche al piano seminterrato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato.
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, impianto di condizionamento con split.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Le finiture e le caratteristiche costruttive del locale deposito/cucina sono le seguenti:

- infissi: infissi in legno vetro camera con persiane metalliche
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestimento in mattonelle in ceramica;
- pavimenti: gres porcellanato.
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

Le finiture e le caratteristiche costruttive del garage/ soggiorno-cucina sono le seguenti:

- infissi: porta blindata, infissi in pvc vetro camera con grate metalliche;
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestimento in mattonelle in ceramica;
- pavimenti: gres porcellanato.
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

L'immobile è occupato dai sig.ri esegutati **** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

L'immobile è occupato dai sig.ri esecutati **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

L'immobile è occupato dai sig.ri esecutati **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABRIZIO GUERRITORE	19/11/2002	7173	2540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/11/2002	50048	35472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	02/12/2002	18217	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABRIZIO GUERRITORE	19/11/2002	7173	2540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/11/2002	50048	35472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	02/12/2002	18217	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABRIZIO GUERRITORE	19/11/2002	7173	2540

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	21/11/2002	50048	35472
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	02/12/2002	18217	1V

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007

Reg. gen. 60357 - Reg. part. 18005

Quota: 1\1

Importo: € 349.856,02

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 174.928,01

Rogante: FABRIZIO GUERRITORE

Data: 25/07/2007

N° repertorio: 8569

Note: Annotazione n. 8393 del 09/11/2023 (CESSIONE DI CREDITO)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 09/02/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5157

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI
N.7/B, PIANO PT**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007

Reg. gen. 60357 - Reg. part. 18005

Quota: 1\1

Importo: € 349.856,02

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 174.928,01

Rogante: FABRIZIO GUERRITORE

Data: 25/07/2007

N° repertorio: 8569

Note: Annotazione n. 8393 del 09/11/2023 (CESSIONE DI CREDITO)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 09/02/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5157

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI
N.7/B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007
Reg. gen. 60357 - Reg. part. 18005
Quota: 1\1
Importo: € 349.856,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.928,01
Rogante: FABRIZIO GUERRITORE
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 8569
Note: Annotazione n. 8393 del 09/11/2023 (CESSIONE DI CREDITO)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/02/2024
Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5157
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

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.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Guidonia Montecelio:

- Concessione edilizia n. 454 del 6 settembre 2001
- D.I.A. n. 14198 del 6 maggio 2002
- Certificato di abitabilità n. 134 del 14 ottobre 2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Cambio di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, dei locali al piano seminterrato e al piano primo;
- Diversa distribuzione interna al piano seminterrato e piano terra;
- Chiusura con infissi in vetro della loggia al piano terra;
- Realizzazione di un locale deposito esterno al piano terra;
- Realizzazione di una tettoia in legno di mq. 5,49 sulla corte esterna di pertinenza;
- Fusione dei beni 2 e 3 in un unico bene.

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, vista la tipologia, l'unico abuso sanabile sia la diversa distribuzione interna.

Tale abuso potrà essere sanato con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 36 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi €5.000 (€1.500 oneri e diritti, €3.500,00 spese tecniche).

Gli altri abusi andranno rimossi mediante le necessarie opere di ripristino e/o demolizione; il costo per tale intervento è stimabile in euro 10.000,00.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

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.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Guidonia Montecelio:

- Concessione edilizia n. 454 del 6 settembre 2001
- D.I.A. n. 14198 del 6 maggio 2002
- Certificato di abitabilità n. 134 del 14 ottobre 2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Rimozione di parete perimetrale con conseguente fusione con l'appartamento "bene 1"
- Trasformazione di porta finestra in finestra;
- Cambio di destinazione d'uso da deposito a cucina.

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, vista la tipologia, l'unico abuso sanabile sia la trasformazione della finestra.

Tale abuso potrà essere sanato con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 36 D.P.R. 380/2001 il cui costo è incluso in quello in precedenza indicato per il "bene 1".

Gli altri abusi andranno rimossi mediante le necessarie opere di ripristino e/o demolizione; il costo per tale intervento è incluso in quello in precedenza indicato per il "bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

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.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Guidonia Montecelio:

- Concessione edilizia n. 454 del 6 settembre 2001
- D.I.A. n. 14198 del 6 maggio 2002
- Certificato di abitabilità n. 134 del 14 ottobre 2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Rimozione di parete perimetrale con conseguente fusione con l'appartamento "bene 1";
- Eliminazione serranda carrabile ed inserimento di due finestre ed una porta di ingresso;
- Cambio di destinazione d'uso da garage a soggiorno/cucina.

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, vista la tipologia, l'unico abuso sanabile sia la eliminazione della serranda carrabile ed inserimento di due finestre ed una porta di ingresso; tale abuso potrà essere sanato con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 36 D.P.R. 380/2001 il cui costo è incluso in quello in precedenza indicato per il "bene 1".

Gli altri abusi andranno rimossi mediante le necessarie opere di ripristino e/o demolizione; il costo per tale intervento è incluso in quello in precedenza indicato per il "bene 1".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1**

Appartamento in villino quadrifamiliare che si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e primo, con la seguente distribuzione interna: - piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, corte esterna, portico, loggia; - piano primo: due locali soffitta utilizzati come camere, disimpegno, locale lavatoio utilizzato come bagno, loggia; - piano seminterrato: locale di sgombero utilizzato come camera e disimpegno, bagno. L'appartamento costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'appartamento, da un locale deposito al piano terra e da un garage al piano seminterrato. Attualmente il locale deposito è inglobato al piano terra dell'appartamento ed è utilizzato come cucina; il garage al piano seminterrato è utilizzato come cucina-soggiorno e costituisce, di fatto, un unico ambiente con la porzione dell'appartamento ubicata al piano seminterrato. Il locale deposito ed il garage sono indicati come "bene due" e "bene tre" nella presente relazione. L'immobile è ubicato, in località Marco Simone, frazione residenziale, distante circa 10 km dal centro del comune di Guidonia Montecelio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 10

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

Valore di stima del bene: € 188.974,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.600,00 a €/mq. 2.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.900,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 99,46

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Guidonia Montecelio, Località Marco Simone, Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.99,46 x €/mq.1.900,00 = €188.974,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT
Locale deposito al piano terra attualmente annesso all'appartamento indicato come "bene 1" ed utilizzato come cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.574,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato le stesse indagini, gli stessi dati e lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo del paragrafo precedente.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.900,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 3,46.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del locale deposito/cucina sito nel Comune di Guidonia Montecelio, località Marco Simone, Via San Polo dei Cavalieri n. 7/B, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.3,46 x €/mq.1.900,00 = €6.574,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1
Box auto al piano seminterrato annesso all'appartamento indicato come "bene 1" e di fatto collegato ad esso ed utilizzato come soggiorno-cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.683,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato le stesse indagini, gli stessi dati e lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo del paragrafo precedente.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.900,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 14,57.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del garage/soggiorno-cucina sito nel Comune di Guidonia Montecelio, località Marco Simone, Via San Polo dei Cavalieri n. 7/B, piano seminterrato, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.14,57 x €/mq.1.900,00 = €27.683

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1	99,46 mq	1.900,00 €/mq	€ 188.974,00	100,00%	€ 188.974,00
Bene N° 2 - Deposito Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT	3,46 mq	1.900,00 €/mq	€ 6.574,00	100,00%	€ 6.574,00
Bene N° 3 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1	14,57 mq	1.900,00 €/mq	€ 27.683,00	100,00%	€ 27.683,00
Valore di stima:					€ 223.231,00

Valore di stima: € 223.231,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri di ripristino e/o demolizione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 185.907,90

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 22/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale



- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti della relazione



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1

Appartamento in villino quadrifamiliare che si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e primo, con la seguente distribuzione interna: - piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, corte esterna, portico, loggia; - piano primo: due locali soffitta utilizzati come camere, disimpegno, locale lavatoio utilizzato come bagno, loggia; - piano seminterrato: locale di sgombero utilizzato come camera e disimpegno, bagno. L'appartamento costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'appartamento, da un locale deposito al piano terra e da un garage al piano seminterrato. Attualmente il locale deposito è inglobato al piano terra dell'appartamento ed è utilizzato come cucina; il garage al piano seminterrato è utilizzato come cucina-soggiorno e costituisce, di fatto, un unico ambiente con la porzione dell'appartamento ubicata al piano seminterrato. Il locale deposito ed il garage sono indicati come "bene due" e "bene tre" nella presente relazione. L'immobile è ubicato, in località Marco Simone, frazione residenziale, distante circa 10 km dal centro del comune di Guidonia Montecelio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT
Locale deposito al piano terra attualmente annesso all'appartamento indicato come "bene 1" ed utilizzato come cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1
Box auto al piano seminterrato annesso all'appartamento indicato come "bene 1" e di fatto collegato ad esso ed utilizzato come soggiorno-cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 185.907,90

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.907,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1-T-P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 10	Superficie	99,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Appartamento in villino quadrifamiliare che si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e primo, con la seguente distribuzione interna: - piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, corte esterna, portico, loggia; - piano primo: due locali soffitta utilizzati come camere, disimpegno, locale lavatoio utilizzato come bagno, loggia; - piano seminterrato: locale di sgombero utilizzato come camera e disimpegno, bagno. L'appartamento costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'appartamento, da un locale deposito al piano terra e da un garage al piano seminterrato. Attualmente il locale deposito è inglobato al piano terra dell'appartamento ed è utilizzato come cucina; il garage al piano seminterrato è utilizzato come cucina-soggiorno e costituisce, di fatto, un unico ambiente con la porzione dell'appartamento ubicata al piano seminterrato. Il locale deposito ed il garage sono indicati come "bene due" e "bene tre" nella presente relazione. L'immobile è ubicato, in località Marco Simone, frazione residenziale, distante circa 10 km dal centro del comune di Guidonia Montecelio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai sig.ri esecutati **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	3,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Locale deposito al piano terra attualmente annesso all'appartamento indicato come "bene 1" ed utilizzato come cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai sig.ri esecutati **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via San Polo dei Cavalieri n.7/B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1587, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato annesso all'appartamento indicato come "bene 1" e di fatto collegato ad esso ed utilizzato come soggiorno-cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai sig.ri esecutati **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO S1-T-P1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007
Reg. gen. 60357 - Reg. part. 18005
Quota: 1\1
Importo: € 349.856,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.928,01
Rogante: FABRIZIO GUERRITORE
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 8569
Note: Annotazione n. 8393 del 09/11/2023 (CESSIONE DI CREDITO)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/02/2024
Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5157
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI N.7/B, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007
Reg. gen. 60357 - Reg. part. 18005
Quota: 1\1
Importo: € 349.856,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.928,01
Rogante: FABRIZIO GUERRITORE
Data: 25/07/2007

N° repertorio: 8569

Note: Annotazione n. 8393 del 09/11/2023 (CESSIONE DI CREDITO)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 09/02/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5157

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA SAN POLO DEI CAVALIERI
N.7/B, PIANO S1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007

Reg. gen. 60357 - Reg. part. 18005

Quota: 1\1

Importo: € 349.856,02

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 174.928,01

Rogante: FABRIZIO GUERRITORE

Data: 25/07/2007

N° repertorio: 8569

Note: Annotazione n. 8393 del 09/11/2023 (CESSIONE DI CREDITO)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 09/02/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5157

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura