



## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico .....</b>	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.800,00 .....</b>	17



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303 studio cel 3286253828, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gustavo Moreno N°16, edificio lotto 1, scala A, interno 6, piano 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gustavo Moreno N°16, edificio lotto 1, scala A, interno 6, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Guidonia vicino la sede del Comune, precisamente in via Gustavo Moreno n°16, al piano secondo, int 6) di una palazzina residenziale distinta al Lotto 1) del piano residenziale dell'edilizia economica popolare (ex legge 167/62) ancor prima definite dalla Legge Tupini del 2 luglio 1949, denominate complesso residenziale "Istituto Autonomo per le Case Popolari " del 1939 di edilizia economica, composta da tre piani fuori terra, in pieno stile del Razionalismo Italiano. L'unità staggita è distinta al numero interno 6 scala A), catastalmente l'immobile è censito al foglio 18 part 220 subalterno 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 58 mq escluse le aree scoperte 58 mq, con una rendita di 330,53 euro; L'immobile risulta di 1/2 di proprietà sig.Ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'ingresso dello stabile è posto su via Gustavo Moreno alt n°16, si accede tramite il vano scala condominiale, all'int 6 del secondo piano ed è così composto: un corridoio centrale da cui si puo' accedere sia nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno vicino e un ripostiglio, sulla parte sinistra del corridoio centrale invece cè la zona notte composta da due camere da letto. Dalla zona giorno si accede su un terrazzino che affaccia direttamente sul retro del giardino comune. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato, con un regolare contratto di locazione di durata quadriennale, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Guidonia, in una località molto centrale composta dai primissimi piani di zona per l'edilizia economica popolare datati anni 30 in prossimità del Comune di Guidonia caratterizzate dal classico stile architettonico del Razionalismo italiano. Vicino oltre al comune, ci sono tutti i servizi terziari/ commerciali ma anche zone di svago come come il teatro e il cinema facilmente raggiungibili anche a piedi.

L'immobile 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.

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

sono stati eseguiti ben n° 2 accessi:

Accesso negativo in data 17/12/2024

Secondo accesso/immissione nel possesso il 28/02/2025

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

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

## TITOLARITÀ



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.

L'immobile risulta di proprietà 1/2 della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2, il  
di proprietà 1/2 del sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

risultano aver contratto matrimonio in data presso il comune di in regime di separazione di beni. L'immobile fu acquistato in data 27/02/2009 ( v. all 2 Atto di compravendita).

## CONFINI

L'appartamento confina con il lato Nord-Est con il vano scale e l'unità int 5) , lato Sud-Est con la sua corte esterna posta su via Gustavo Moreno, sul lato Sud-Ovest con via Enea Rossi e sul lato Nord-Ovest con il giardino/cortile in comune un'altra proprietà del complesso edilizio economico popolare di zona, la situazione è meglio descritta nella planimetria catastale ( v all 1 )

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,52 mq	63,52 mq	1	63,52 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	2,42 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq	0,00 m	2
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>64,30 mq</b>		

Incidenza condominiale:	<b>0,00</b>	%
-------------------------	-------------	---

Superficie convenzionale complessiva:	<b>64,30 mq</b>
---------------------------------------	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Caratteristiche dimensionali mq nette dei vani principali:

soggiorno pranzo mq 12.32

camera 1) mq 15.52

camera 2) mq 13.20

bagno mq 5.28

disimpegno mq 6.00

ripostiglio mq 3.20

balcone scoperto mq 2.42 mq



allegato planimetria catastale (v.all 1)

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1940 al 09/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,71 Piano 2
Dal 09/06/1993 al 10/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 220, Sub. 29 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 444,15 Piano 2
Dal 10/10/1995 al 02/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 220, Sub. 29 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 444,15 Piano 2
Dal 02/12/2005 al 27/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 220 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano 2
Dal 07/02/2009 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 220, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 330,53

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	220	29	1	A3	1	4 vani	58 mq	330,53 €	2		

### Corrispondenza catastale

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v.all 1), il suddetto immobile nasce negli anni 30 ed è inserito catastalmente con planimetria catastale del 10/02/1940, che per la prima legge urbanistica (n 1150/1942) tale planimetria d'impianto data dal 1939/1940 ne conferisce il titolo edilizio e ne da la preesistenza urbanistica rappresentando un valido strumento per dimostrare la preesistenza urbanistica di un immobile realizzato prima del 1942.

Quindi possiamo basare la legittimità sul catastale d'impianto. Avendo eseguito un regolare accesso atti pressi l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio, gli stessi non ci hanno rilasciato alcun titolo edilizio in quanto non presente (v.all. 4). Quanto detto sopra posso fare un confronto tra la planimetria del 1940 e lo satto dei luoghi rilevato in fase di spralluogo avvenuto in data 28/02/2025, confermo quanto già descritto in verbale di accesso (v.all 5): attualmente vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presenti in atti.

## PRECISAZIONI

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



L'immobile è regolarmente locato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo occupa con il figlio maggiorenne \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione con data 30/01/2019 rinnovata la registrazione il 26/09/2023 con proroga di locazione fino al 30/03/2027, opponibile alla procedura;

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessitando di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 28/02/2025 è emerso una presenza di umidità sul soffitto nel locale Bagno come si evince nella documentazione fotografica ( v.alla 6). Esaminando meglio la macchia di umidità sicuramente proviene da una infiltrazione del lastrico solare. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di un intervento di risanamento esterno del manto di copertura in quel tratto, internamente invece va effettuata una pulitura con il trattamento delle zone interessate utilizzando dei materiali specifici e in fine pittura degli ambienti.

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato. Ad oggi risulta "affrancato " con la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà, e rimossi i vincoli convrenzionali del prezzo di vendita e di locazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su tre piani fuori terra ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali miste in muratura portante;
- solai in travetti e pignatte ;
- copertura piana;
- manto di copertura in gress;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite da intonaco semplicemente tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in PVC;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- non è dotato di ascensore.
- riscaldamento termoautonomo;

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2023
- Scadenza contratto: 30/09/2027

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

L'immobile è regolarmente locato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo occupa con il figlio maggiorenne \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione con data 30/01/2019 rinnovata la registrazione il 26/09/2023 con proroga di locazione fino al 30/03/2027, opponibile alla procedura; il contratto di locazione è allegato alla presente perizai (v. All 7)

#### **PROVENIENZE VENTENNIALI**

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.

#### **Le porzioni immobiliari oggetto della procedura**

risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, che le ha acquistate da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di ½ di piena proprietà e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di ½ di piena proprietà con atto di compravendita del 27/02/2009 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep.17781/9928 trascritto a Roma 2 in data 06/03/2009 al n. 7127 di formalità;

Al dante causa erano pervenute per successione in morte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta denuncia di successione trascritta il ..... presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 al n. 5875 di formalità

e atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 26/09/2024 presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 al n. 37641 di formalità

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 3872 del 06/03/2009 favore di

Unicredit Consumer Financing Bank contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, atto di mutuo notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/02/2009 rep. 17782/9929;

Atto di pignoramento immobiliare n. 29519 trascritto in data 17/07/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Tivoli del 29/05/2024 rep. 3086 a favore di Prisma SPV s.r.l. contro

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 18/02/2025 prot 19594 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio, l'espletamento è avvuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 4)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il suddetto immobile nasce negli anni 30 dalla societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uno dei primi enti autorizzato per costruire le case destinate all'edilizia economica popolare, in stile architettonico prettamente dell'epoca del Razionalismo Italiano tipico degli anni 30/45, inserito catastalmente con planimetria catastale del 10/02/1940. Come precedentemente trascritto per la prima legge urbanistica (legge 1152/1940) tale planimetria d'impianto ne da Titolo Autorizzativo e ne sancisce la preesistenza urbanistica.

Possiamo basare la legittimità sul catastale d'impianto. Avendo eseguito un regolare accesso atti pressi l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio, gli stessi non ci hanno rilasciato alcun titolo edilizio in quanto non presente, dichiarandolo nella lettera allegata al n 4 (v.all. 4). Quanto detto sopra posso fare un confronto tra la planimetria del 1940 e lo stato dei luoghi rilevato in fase di spralluogo avvenuto in data prima data il gg 17/12/2024 senza avere esito in quanto non era presente nessuno nell'abitazione, riuscendo ad effettuarlo solo

il gg 28/02/2024. Confermo quanto già descritto in verbale di accesso (v.all 5): attualmente vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale l'immobile risulta recentemente ristrutturato e non necessita di interventi di mutanezione urgente , l'unica problematica riscontrata è la piccola infiltrazione sul soffitto del bagno proveniente sicuramente dal lastrico solare sovrastante, come descritto nel punto " STATO CONSERVATIVO" della presente perizia . Il costo per sistemare la la problematica riscontrata nel soffitto del locale bagno saranno calcolate a corpo e sottratte dal valore di stima di mercato .



#### **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.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.



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.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gustavo Moreno N°16, edificio lotto 1, scala A, interno 6, piano 2**

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Guidonia vicino la sede del Comune, precisamente in via Gustavo Moreno n°16, al piano secondo, int 6) di una palazzina residenziale distinta al Lotto 1) del piano residenziale dell'edilizia economica popolare (ex legge 167/62) ancor prima definita dalla Legge Tupini del 2 luglio 1949, denominate complesso residenziale "Istituto Autonomo per le Case Popolari" del 1939 di edilizia economica, composta da tre piani fuori terra, in pieno stile del Razzionalismo Italiano. L'unità staggita è distinta al numero interno 6 scala A), catastalmente l'immobile è censito al foglio 18 part 220 subalterno 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 58 mq escluse le aree scoperte 58 mq, con una rendita di 330,53 euro; L'immobile risulta di 1/2 di proprietà sig.Ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'ingresso dello stabile è posto su via Gustavo Moreno alt n°16, si accede tramite il vano scala condominiale, all'int 6 del secondo piano ed è così composto: un corridoio centrale da cui si puo' accedere sia nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno vicino e un ripostiglio, sulla parte sinistra del corridoio centrale invece c'è la zona notte composta da due camere da letto. Dalla zona giorno si accede su un terrazzino che affaccia direttamente sul retro del giardino comune. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato, con un regolare contratto di locazione di durata quadriennale, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Guidonia, in una località molto centrale composta dai primissimi piani di zona per l'edilizia economica popolare datati anni 30 in prossimità del Comune di Guidonia caratterizzate dal classico stile architettonico del Razzionalismo italiano. Vicino oltre al comune, ci sono tutti i servizi terziari/ commerciali ma anche zone di svago come come il teatro e il cinema facilmente raggiungibili anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 220, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 96.450,00

Verrà fatta una prima stima dell'immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma nel comune di Guidonia Montecelio, in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Guidonia Montecelio, tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte il spese

**ASTE GIUDIZIARIE**  
 sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile necessita di un intervento di ripristino del bocchettone di scarico sopra al lastrico solare che comporta una infiltrazione nel soffitto del locale bagno ( v.documentazione fotografica all 7), l'importo totale delle spese sarà calcolata a corpo e destratte al valore della stima dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Gustavo Moreno N°16, edificio lotto 1, scala A, interno 6, piano 2	64,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 96.450,00	100,00%	€ 96.450,00
Valore di stima:					€ 96.450,00

Valore di stima: € 96.450,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro intervento di riparazione bocchettone lastrico solare che genera infiltrazione soffitto locale bagno	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 84.800,00

Le spese così sostenute sono 2.000,00€ oneri per il Ripristino del bocchetto di scarico sul lastrico solare che genera infiltrazione del soffitto nel locale bagno, comprese poi di pulitura e tinteggiatura del soffitto stesso che destratte al valore di stima dell'immobile :

96.450,00€ - 2000,00 €= 94.450,00

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI): 84.805,00 EURO circa 84.800,00 (Ottantaquattromilaottocento/Euro)

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

si fa riferimento alla nota " Circostanze da segnalare al giudice " segnalate nella relazione iniziale redatta dal custode.



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.

Fonte Nuova, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Paolo Lara



- ✓ N° 1 Pianimetrie catastali - Pianimetria catastale
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titoli edili
- ✓ N° 5 Altri allegati - verbale di accesso data 28/02/2025
- ✓ N° 6 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ N° 9 Ortofoto - ortofoto inquadramento territoriale
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura ipotecaria
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Estratto di mappa



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gustavo Moreno N°16, edificio lotto 1, scala A, interno 6, piano 2

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Guidonia vicino la sede del Comune, precisamente in via Gustavo Moreno n°16, al piano secondo, int 6) di una palazzina residenziale distinta al Lotto 1) del piano residenziale dell'edilizia economica popolare (ex legge 167/62) ancor prima definita dalla Legge Tupini del 2 luglio 1949, denominate complesso residenziale "Istituto Autonomo per le Case Popolari" del 1939 di edilizia economica, composta da tre piani fuori terra, in pieno stile del Razzionalismo Italiano. L'unità staggita è distinta al numero interno 6 scala A), catastalmente l'immobile è censito al foglio 18 part 220 subalterno 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 58 mq escluse le aree scoperte 58 mq, con una rendita di 330,53 euro; L'immobile risulta di 1/2 di proprietà sig.Ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'ingresso dello stabile è posto su via Gustavo Moreno alt n°16, si accede tramite il vano scala condominiale, all'int 6 del secondo piano ed è così composto: un corridoio centrale da cui si puo' accedere sia nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno vicino e un ripostiglio, sulla parte sinistra del corridoio centrale invece c'è la zona notte composta da due camere da letto. Dalla zona giorno si accede su un terrazzino che affaccia direttamente sul retro del giardino comune. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato, con un regolare contratto di locazione di durata quadriennale, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Guidonia, in una località molto centrale composta dai primissimi piani di zona per l'edilizia economica popolare datati anni 30 in prossimità del Comune di Guidonia caratterizzate dal classico stile architettonico del Razzionalismo italiano. Vicino oltre al comune, ci sono tutti i servizi terziari/ commerciali ma anche zone di svago come come il teatro e il cinema facilmente raggiungibili anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 220, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 18/02/2025 prot 19594 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio, l'espletamento è avvuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 4)

**Prezzo base d'asta: € 84.800,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Gustavo Moreno N°16, edificio lotto 1, scala A, interno 6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 220, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	64,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 28/02/2025 è emerso una presenza di umidità sul soffitto nel locale Bagno come si evince nella documentazione fotografica ( valla 6). Esaminando meglio la macchia di umidità sicuramente proviene da una infiltrazione del lastriko solare. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di un intervento di risanamento esterno del manto di copertura in quel tratto, internamente invece va effettuata una pulitura con il trattamento delle zone interessate utilizzando dei materiali specifici e in fine pittura degli ambienti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Guidonia vicino la sede del Comune, precisamente in via Gustavo Moreno n°16, al piano secondo, int 6) di una palazzina residenziale distinta al Lotto 1) del piano residenziale dell'edilizia economica popolare (ex legge 167/62) ancor prima definite dalla Legge Tupini del 2 luglio 1949, denominate complesso residenziale "Istituto Autonomo per le Case Popolari " del 1939 di edilizia economica, composta da tre piani fuori terra, in pieno stile del Razionalismo Italiano. L'unità staggia è distinta al numero interno 6 scala A), catastalmente l'immobile è censito al foglio 18 part 220 subalterno 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 58 mq escluse le aree scoperte 58 mq, con una rendita di 330,53 euro; L'immobile risulta di 1/2 di proprietà sig.ra **** Omissis **** e 1/2 di proprietà **** Omissis **** L'ingresso dello stabile è posto su via Gustavo Moreno alt n°16, si accede tramite il vano scala condominiale, all'int 6 del secondo piano ed è così composto: un corridoio centrale da cui si puo' accedere sia nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno vicino e un ripostiglio, sulla parte sinistra del corridoio centrale invece cè la zona notte composta da due camere da letto. Dalla zona giorno si accede su un terrazzino che affaccia direttamente sul retro del giardino comune. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato, con un regolare contratto di locazione di durata quadriennale, dalla sig.ra **** Omissis **** Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Guidonia, in una località molto centrale composta dai primissimi piani di zona per l'edilizia economica popolare datati anni 30 in prossimità del Comune di Guidonia caratterizzate dal classico stile architettonico del Razionalismo italiano. Vicino oltre al comune, ci sono tutti i servizi terziari/ commerciali ma anche zone di svago come come il teatro e il cinema facilmente raggiungibili anche a piedi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		