

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

ROMA



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2.....	12



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



All'udienza del 20.11.2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - PIAZZA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.14, SCALA E, INTERNO R16, PIANO 2

Appartamento di tipo economico sito in Guidonia Montecelio, località periferica/Colle Fiorito.



La costruzione di maggior consistenza in cui ricade l'immobile staggito risulta un unico fabbricato diviso in quattro corpi di fabbrica collegati tra loro, composto al piano interrato da posteggi e magazzini, al piano terra negozi ed uffici ed ai piani superiori, uffici e abitazioni, ripartito in numero 6 scale su 3 piani.

L'unità immobiliare si trova al piano secondo scala E.

L'appartamento, esposto lato Ovest, è così suddiviso: ingresso su angolo cottura/soggiorno, un servizio igienico, una camera da letto, altezza di piano 2,70 m. La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 44 mq.

La pavimentazione della zona ingresso/soggiorno è in gres colore beige di nuova installazione mentre nel disimpegno e camera da letto è in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno colore marrone.

I serramenti interni sono in legno senza vetrocamera, di scadente finitura e stato manutentivo; quelli esterni avvolgibili colore marrone.

La porta di ingresso è blindata, rivestita con pannello in legno colore marrone.

Il servizio igienico, cieco, presenta rivestimento in mosaico celeste di scarsa manutenzione. Il locale è cieco, provvisto di un'apertura posizionata sopra alla porta che dà sul soggiorno.

L'impianto termico, autonomo, è dotato di radiatori verticali.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile. Degli impianti tecnici, solo quelli elettrico ed idraulico sono in esercizio.

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 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ROSATA N. SNC, SCALA D, INTERNO D18, PIANO S1

Magazzino di circa 4 mq al piano S1 accessibile da spazio condominiale, scala D, tramite porta comune ad altri locali della medesima tipologia.

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) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dal certificato anagrafico reperito presso il Anzio (Rm) in data 05.12.2024, risultano risiedere ad Anzio (Rm) in via Pavese n.33, lettera E, interno 2; dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il Comune di Anzio (prot. 744485/2025 del 01.07.2025) risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 10.09.2006 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A a quota dell'intera proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 03/11/2025 repertorio n. 23838/4476 notaio Falcioni Luca, trascritto il 09/11/2005 nn. 73520/42597 da

Titolo ultraventennale risulta atto di compravendita del 09/01/2001 Numero Repertorio 31341/11468 Notaio Antonio Pugliese, trascritto il 11/01/2001 nn. 911/685 da

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - PIAZZA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.14, SCALA E, INTERNO R16, PIANO 2

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

- (Proprietà 1/2)

[Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]
- [Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da estratto di matrimonio reperito presso il Comune di Anzio, gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 10.09.2006 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ROSATA N. SNC, SCALA D, INTERNO D18, PIANO S1

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

- [Proprietà 1/2]
- [Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]
- [Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - PIAZZA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.14, SCALA E, INTERNO R16, PIANO 2

L'immobile confina lato Sud con immobile Int. R/15 (catastalmente censito al Foglio 7, Particella 763, subalterno 99) proprietà _____ salvo altri; lato Ovest con immobile Int. R/17 (catastalmente censito al Foglio 7, Particella 763 Subalterno 101) proprietà _____ salvo altri.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ROSATA N. SNC, SCALA D, INTERNO D18, PIANO S1

L'immobile confina lato Nord con immobile Int. D/19 (catastalmente censito al Foglio 7, Particella 763, subalterno 276) proprietà salvo altri; lato Sud con immobile Int. D/17 (catastalmente censito al Foglio 7, Particella 763, Subalterno 276) proprietà salvo altri; lato Ovest con corridoio comune.

CONSISTENZA

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- La cantina è conteggiata al 20%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.2	A.C. + soggiorno	A.C + soggiorno	18	21	1,00	21
	Disimpegno	disimpegno	0,9	1,4	1,00	1,4
	Servizio igienico	Servizio igienico	2,7	3,8	1,00	3,8
	Camera	camera	14,4	18	1,00	18
Superficie commerciale Abitazione						44,2
P.S1	Cantina	cantina	4	4	0,20	0,8
Superficie commerciale LOTTO UNICO						45

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - PIAZZA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.14, SCALA E, INTERNO R16, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1997 al 09/01/2001	per 1/2 della piena proprietà; per 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 100 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 303,42
Dal 09/01/2001 al 03/11/2005	proprietaria per 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 100 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 225,95

Costituzione del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997.
Dal 03/11/2005 il bene è di proprietà degli esecutati.

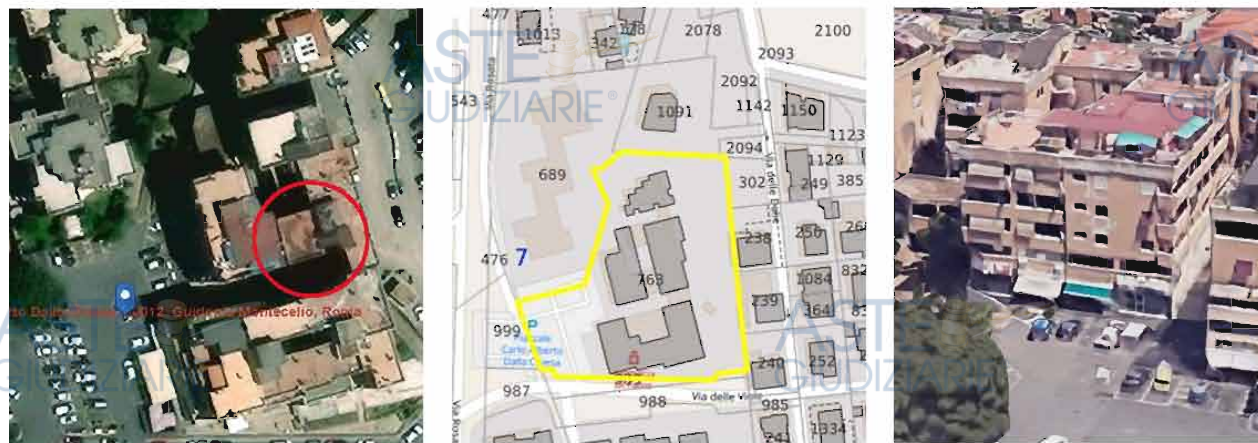
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ROSATA N. SNC, SCALA D, INTERNO D18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1997 al 09/01/2001	per 1/2 della piena proprietà; per 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 277 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 10,95
Dal 09/01/2001 al 03/11/2005	proprietaria per 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 277 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 10,95

Costituzione del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997.
Dal 03/11/2005 il bene è di proprietà degli esecutati.

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



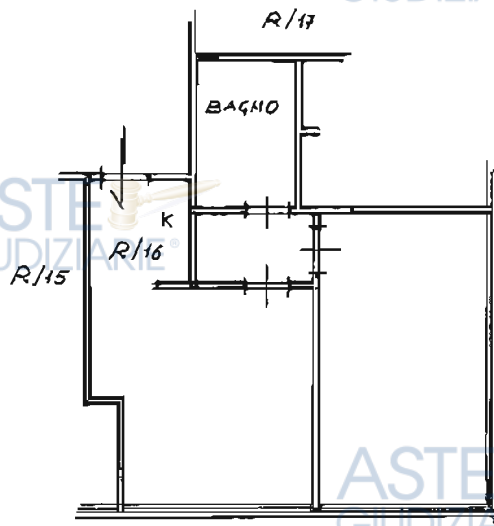
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - PIAZZA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.14, SCALA E, INTERNO R16, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	7	763	100		A3	1	2,5	45 mq	225,95 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	763										
7	989										

Corrispondenza catastale

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



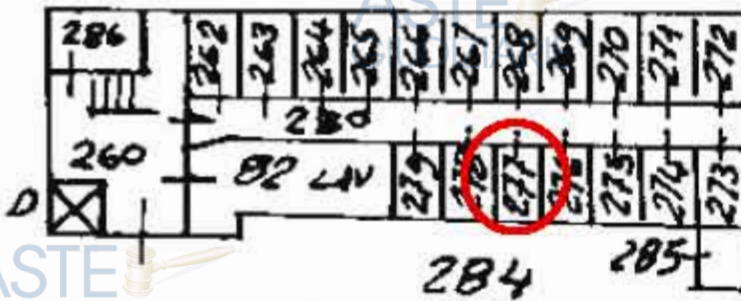
Pianta catastale Appartamento

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ROSATA N. SNC, SCALA D, INTERNO D18, PIANO S1

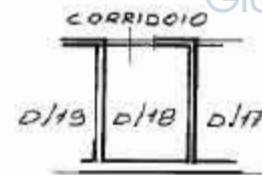
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	7	763	277		C2	3		4 mq	10,95 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	763										
7	989										

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



Cantine condominiali



Pianta catastale cantina

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei beni è nel complesso normale, scadente il servizio igienico che si consiglia di ripristinare.

PARTI COMUNI

Le parti comuni rimarranno gli spazi esterni pertinenziali dei beni nonché le scale interne condominiali e l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza in cui ricade l'immobile staggito risulta fabbricato unico diviso in quattro corpi di fabbrica collegati tra loro, composto al piano interrato da posteggi e magazzini, al piano terra negozi ed uffici ed ai piani superiori, uffici ed abitazioni, è ripartito in numero 6 scale su 3 piani.

Le fondazioni sono costituite da un reticolo di travi rovesce. La struttura in elevazione è interamente in cemento armato con solai del tipo misto in laterizi e in conglomerato cementizio armato, tranne il primo prefabbricato. Le tamponature esterne sono costituite da doppia parete di forati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - PIAZZA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.14, SCALA E, INTERNO R16, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

Presso L'agenzia del Territorio, l'esperto ha reperito un contratto di locazione agevolato ad uso abitativo (N. 3616 serie 3T) stipulato il 29/06/2024 e registrato il 29/07/2024 di durata 3+2.

Il Verbale di pignoramento immobili Numero di Repertorio 4009 del 15/07/2024, trascritto il 01/08/2024 ai nn. 44215/32644, è precedente alla data di registrazione del contratto; il contratto di locazione è quindi non opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ROSATA N. SNC, SCALA D, INTERNO D18, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/2001 al 03/11/2005	per la quota dell'intero in piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Pugliese	09/01/2001	31341	11468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	11/01/2001	911	685	
Dal 03/11/2005	per 1/2 piena proprietà; per 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falcioni Luca	03/11/2005	23838	4476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	09/11/2005	73520	42597	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 09/11/2005
Reg. gen. 73521 - Reg. part. 21567
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA TOSCANA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Falcioni Luca
Data: 03/11/2005
N° repertorio: 23839
N° raccolta: 4477

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 01/08/2024
Reg. gen. 44215 - Reg. part. 32644
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

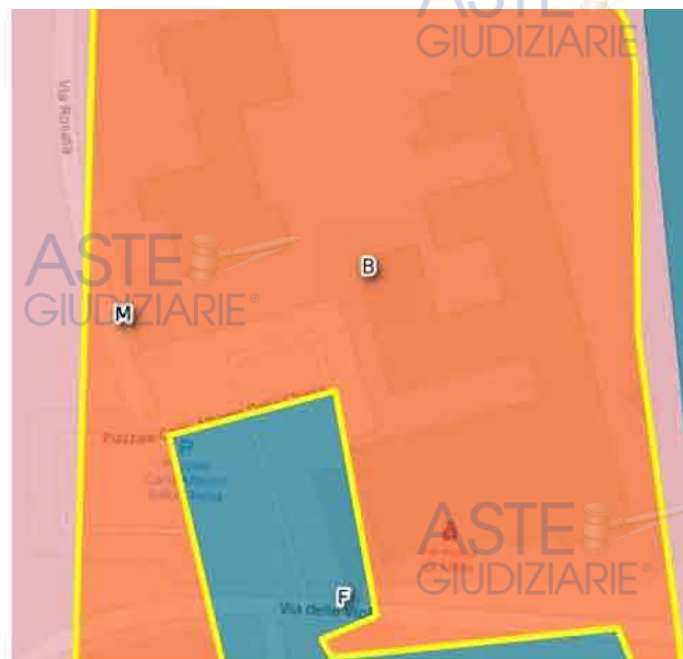
Il bene oggetto di stima, sito nel Comune di Guidonia Montecelio di Roma (Rm) ricade nel PRG in zona B, "di completamento".

Nel PTPR – Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani;

Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI – Aree urbanizzate.



SIG – Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 17/06/2025 e del 30/06/2025 si sono reperiti le seguenti pratiche edilizie:

- **C.E. n. 432 del 24.04.1991 voltura della C.E. n. 751 del 31.07.1990;**
- **C.E. n. 433 del 24.04.1991 VARIANTE alla C.E. n. 751/90;**
- **VARIANTE n. 681 del 11.07.1994**
- **Certificato di collaudo statico del 19.12.2005;**
- **Permesso di Abitabilità rilasciato il 18.03.1995;**

Il Comune competente non ha reperito titolo e progetto della CONCESSIONE EDILIZIA n. 751 del 31.07.1990.

Gli immobili risultano conformi ai titoli edilizi.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 522,00 circa

Totale spese insolute per l'anno in corso e precedente (al 29.09.2025): € 1.153,00

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2
Appartamento di tipo economico sito in Guidonia Montecelio, località
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 763, Sub. 100, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 763 - Fg. 7, Part. 989
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1
Magazzino di circa 4 mq al piano S1 accessibile da spazio condominiale (tramite porta) comune ad altri locali di medesima tipologia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 763, Sub. 277, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 763 - Fg. 7, Part. 989
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 1.050/mq) e massimo (€ 1.550/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 1.300/mq e massimo di € 1.508/mq,

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di **1.400,00 €/mq** consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 1.400,00 €/mq**
- **Superficie commerciale Lotto Unico: 45 mq**

Il **valore di stima** del LOTTO UNICO risulta essere:

€ 63.000,00
(euro sessantatremila/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, detratte le quote condominiali insolute di € 1.153,00, il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 56.000,00
(euro cinquantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO					
Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2	44,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 61.600	100,00%	€ 61.600,00
Bene N° 2 - Magazzino Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1	1,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 1.400,00	100%	€ 1.400,00
Valore di stima					€ 56.000,00
(AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					

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.

Palestrina, li 20/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione RG n. 297/2024
- ✓ Fotografie



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2
 Appartamento di tipo economico sito in Guidonia Montecelio, località
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 763, Sub. 100, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 763 - Fg. 7, Part. 989
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: civile abitazione
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1
 Magazzino di circa 4 mq al piano S1 accessibile da spazio condominiale (tramite porta) comune ad altri locali di medesima tipologia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 763, Sub. 277, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 763 - Fg. 7, Part. 989
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n.14, scala E, interno R16, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 763, Sub. 100, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 763 - Fg. 7, Part. 989		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei beni è scarso.		
Descrizione:	Appartamento di tipo economico sito in Guidonia Montecelio, località		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Rosata n. SNC, scala D, interno D18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 763, Sub. 277, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 763 - Fg. 7, Part. 989		
Descrizione:	Magazzino di circa 4 mq al piano S1 accessibile da spazio condominiale (tramite porta) comune ad altri locali di medesima tipologia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 09/11/2005
Reg. gen. 73521 - Reg. part. 21567
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA TOSCANA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Falcioni Luca
Data: 03/11/2005
N° repertorio: 23839
N° raccolta: 4477

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 01/08/2024
Reg. gen. 44215 - Reg. part. 32644
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

