

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 337/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)

LOCALITA' VILLALBA, VIA PALERMO N° 21 (CATASTALMENTE N° 17), INTERNO N° 7, PIANO 3

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

ALLEGATO N° 14

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 14

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 337/2024 del R.G.E.



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 337/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 337/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

In data 16/09/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con e-mail antonello.amicone@gmail.com, e-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2024 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) - Località Villalba, Via Palermo N° 21 (Catastalmente N° 17), interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.95278211395329 Longitudine 12.735262513160706)

DESCRIZIONE

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/3, posto al terzo livello di una palazzina residenziale che si sviluppa lungo i medesimi piani fuori terra oltre la copertura e la porzione seminterrata. L'involucro edilizio contiene al suo interno meno di 10 unità abitative, presenta una copertura piana ed è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato, composto prevalentemente da edifici a più piani "palazzine". Il tutto è situato in una località, denominata Villalba, del Comune amministrativo e censuario di Guidonia Montecelio (Rm), posta a SUD rispetto al centro abitato dal quale dista circa 5,00 Km, facilmente raggiungibile dalla Via Tiburtina. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare; lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Via: Palermo N° 21, Località: Villalba, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Sezione: A (LEF), Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E3/Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.95278211395329 Longitudine 12.735262513160706.

DESCRIZIONE BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/3, Cl 2, 5 vani, Rendita 477,72 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Villalba, Via Palermo, Int. 7, Piani S1.

Individuata dalla categoria catastalmente A/3, appare adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 74 m² Totale: escluse Aree scoperte: 73 m²) in 5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da un solaio piano destinato a copertura (LASTRICO SOLARE), in parte occupato dal locale tecnico che ospita le cisterne d'acqua a servizio delle varie unità immobiliari presenti nel manufatto. L'accesso all'androne è posto nelle immediate vicinanze di Via Palermo ed è contraddistinto con il civico N° 21 (Catastalmente N° 17). Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura con sala da pranzo, un ulteriore

disimpegno di collegamento alle due camere da letto; oltre i due balconi accessibili, uno dalla zona giorno e l'altro dalla camera di dimensioni maggiori. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegni e bagno) in prossimità dell'ingresso ed a ridosso della parete posta a confine con l'abitazione adiacente (int. 6), consentendo la comunicazione con i vani serviti, composti dalla "zona giorno" e dalla "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che consentono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di tapparelle avvolgibili. In sede di accesso si è rilevata la presenza di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura soprastante. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di ripristini, di opere di rifinitura e di interventi di completamento; si dovrà procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, che versa in pessime condizioni di manutenzione dopo aver ripristinato le cause che hanno originato le infiltrazioni. Non sono stati reperiti titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti per l'immobile (Concessioni, Permessi, Certificati, Agibilità, ecc), il manufatto è stato costruito in un periodo antecedente il 1° settembre 1967, è stata acquisita la Foto Satellitare, dall'istituto, "SARA NISTRI" del 1962. La conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria catastale.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, L'impianto idrico (è presente una cisterna nel locale tecnico soprastante), l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; tutti realizzati in gran parte sottotraccia, sono apparsi scollegati dai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e potrebbero essere presenti componenti vetuste.

SOPRALLUOGO

In data 29/11/2024 ALLE ORE 11:30 veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori esecutati. In tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto", per verificarne la reale corrispondenza.

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) - Località Villalba, Via Palermo N° 21 (Catastalmente N° 17), interno 7, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

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.

ATTO DI COMPRAVENDITA:

I debitori esecutati hanno acquistato l'appartamento, in forza di Atto di Compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** con sede in Roma in data **** Omissis **** Rep. **** Omissis **** Racc. **** Omissis ****, trascritto in data **** Omissis **** ai nn **** Omissis ****, in data successiva a quella del loro matrimonio, avvenuto il giorno **** Omissis ****. Il Notaio rappresenta, sia nel TITOLO che nella NOTA DI TRASCRIZIONE, i soggetti acquirenti come coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL **** Omissis ****

Dal Registro dello Stato Civile degli atti di Matrimonio del Comune di **** Omissis **** risulta che il signor **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data **** Omissis **** con la signora **** Omissis **** nata il giorno **** Omissis **** a **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI A MARGINE: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE n° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/3), Piano Terzo, Interno 7, Sub 503

La porzione immobiliare, ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza, nel suo insieme confina con:

L'abitazione distinta dall'interno n° 6, il Vano Scala, distacco con Via Palermo, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo economico, Piano Terzo	59,00 mq	81,40 mq	1	81,40 mq	2,85 m	Terzo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo economico, Balcone collegato all'angolo cottura, Piano Terzo	2,30 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Terzo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo economico, Balcone collegato alla camera da letto, Piano Terzo	1,90 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				82,62 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	82,62 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 506 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1100 Graffato NO
Dal 18/02/1993 al 30/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 506, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 645,57 Piano 3
Dal 30/05/1994 al 21/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 506, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 3 Graffato NO
Dal 21/01/2009 al 02/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 506, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 74,00 mq Rendita € 477,72 Piano 3 Graffato 7

DATI DERIVANTI DA

1. COSTITUZIONE del 18/02/1993 in atti dal 08/02/1999 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A (n. 16826.1/1993).
2. VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.
3. VARIAZIONE del 25/11/2008 Pratica n. RM1536959 in atti dal 25/11/2008 ESATTA RAPP. GRAFICA (n. 122907.1/2008).
4. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2009 Pratica n. RM0562910 in atti dal 24/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42442.1/2009).
5. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INTESTATI NEL PERIODO PRECEDENTE

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II, i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato, il suddetto immobile, dal signor **** Omissis **** con atto di Compravendita del **** Omissis ****. Il Notaio rappresenta inoltre che [...] quanto trasferito era stato denunciato con Mod D per "unità da accatastare afferenti un fabbricato già accatastato in parte" regolarmente registrato all'U.T.E. di Roma in data **** Omissis **** al n. **** Omissis ****, in base al quale ha assunto i seguenti dati: foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, Via Palermo N° **** Omissis ****, Piano **** Omissis ****, interno **** Omissis ****, in quanto irreperibile l'originaria denuncia del **** Omissis **** registrata al N° **** Omissis ****.

Il cespite non è correttamente intestato per il periodo antecedente il 30/05/1994.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	29	506	503	1	A3	2	5 vani	Totale: 74 mq Totale: escluse aree scoperte: 73 mq	477,72 €	Terzo	NO

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

- È presente l'elaborato planimetrico di alcuni immobili che costituiscono il fabbricato, ma non quello riguardante il cespite in oggetto.
- È inserita la sagoma del fabbricato, all'interno dell'estratto di mappa, che presenta il simbolo della graffatura con la porzione residuale della medesima particella **** Omissis ****
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1; intestato a due soggetti fisici distinti, tra loro coniugati in regime di separazione legale dei beni, per la quota parte pari ad 1/2 ciascuno.
- La vendita non è soggetta ad IVA, i debitori eseguiti sono due soggetti fisici.
- Per l'abitazione di tipo economica sono presenti, nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio "CATASTO", due planimetrie datate rispettivamente il **** Omissis **** ed il **** Omissis ****
- La Visura Catastale Storica, tra i dati derivanti, rappresenta: COSTITUZIONE del **** Omissis **** (UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVATIONE AFFERENTI) e VARIAZIONE del **** Omissis **** (ESATTA RAPP. GRAFICA).
- Il Dirigente dell'AREA IV - URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA - EDILIZIA PRIVATA rappresentava, in riscontro alla richiesta inviata, che per l'immobile in oggetto, non risultano rilasciati titoli edilizi.
- Il fabbricato è stato costruito molto probabilmente in un periodo antecedente il 1967 (foto satellitare SARA NISTRI del 1962).
- L'aerofotografia N. **** Omissis **** Strisciata N° **** Omissis ****, eseguita tra il secondo semestre del **** Omissis **** ed il febbraio **** Omissis ****, seppur di pessima qualità, consente di determinare la presenza della dell'edificio, senza però garantirne un'accurata comprensione dello stato dei luoghi.
- L'Attestato di Prestazione Energetica, il Certificato di Collaudo Statico, l'attestato di Abitabilità/Agibilità non sono stati reperiti.
- La Planimetria Catastale differisce rispetto alla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sedi di accesso (sono presenti piccole difformità riguardanti la distribuzione degli spazi).
- L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di ripristini, di opere di rifinitura e di interventi di completamento; si dovrà procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, che versa in pessime condizioni di manutenzione dopo aver ripristinato le cause che hanno originato le infiltrazioni.
- Gli impianti presenti sono apparsi scollegati dai contatori generali, non sono state reperite le certificazioni,

non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e potrebbero essere presenti componenti vetuste.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, necessita di lavori di ripristino e di rifinitura.

PARTI COMUNI

Proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni per come meglio individuate nel Regolamento di Condominio.

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

I cespiti sono ricompresi in un Condominio costituito ed amministrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un edificio costruito in un periodo antecedente il primo settembre 1967 e composto da tre livelli collegati tra loro mediante il vano scala.

CARATTERISTICHE ABITAZIONE:

Pareti esterne ed interne: INTONACO - Pavimentazione interna: PIASTRELLE IN GRESS DI FORMA REGOLARE - Infissi esterni ed interni: PORTE IN LEGNO E SERRAMENTI PROVVISI DI TAPPARELLE AVVOLGIBILI - Scale: SCALA COMUNE - Impianto elettrico, idrico, termico: PRESENTI, NON SI DISPONE DELLE CERTIFICAZIONI E NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE IL CORRETTO FUNZIONAMENTO (SONO APPARSI SCOLLEGATI) - Terreno esclusivo: NO - Balconi: N° 2 - Bagni: N° 1 - Camere: N° 2 - Posto auto: NO - Soffitta, cantina o simili: NO - Locale tecnico comune: PRESENTE - Dotazioni condominiali: L'IMMOBILE E' RICOMPRESO IN CONDOMINIO E SONO PRESENTI AREE E PORZIONI COMUNI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In sede di sopralluogo l'immobile è apparso non occupato, quasi privo di arredi e nel possesso dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1973 al 06/06/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA - Atto tra vivi (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Erminio Campanini, Tivoli	19/06/1973	16455	7661

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/07/1973	21567	18487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/1994 al 04/11/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA - Atto tra vivi (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Giovanni Pocaterra, Roma	30/05/1994	55059	7513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	06/06/1994	20591	13545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2004 al 28/01/2009	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI - Atto tra vivi (Cod. 154)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Tivoli	12/03/2004	744	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/11/2006	73196	43652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA - Atto tra vivi (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Di Fazio Cesidio, Roma	21/01/2009	20496	12903
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	28/01/2009	5183	2532
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI PRECISA CHE

Nell'atto di compravendita del **** Omissis **** Rep. **** Omissis ****, mediante il quale i debitori eseguiti acquistano l'immobile oggetto della Procedura E.I. i soggetti contro, vengono rappresentati come titolari di diritti e quote intestate, rispettivamente alla signora **** Omissis **** per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/2 ed il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ed il signor **** Omissis **** per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2. Quote che se sommate tra loro determinano l'intero diritto di proprietà.

ATTUALI INTESTATARI (DEBITORI ESECUTATI)

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data **** Omissis **** scegliendo il regime di separazione dei beni; gli stessi hanno poi acquistato gli immobili, oggetto della procedura, nel periodo successivo e precisamente in data **** Omissis ****; sia nell'ATTO DI COMPRAVENDITA sia nella NOTA di trascrizione, da esso generata, sono stati rappresentati entrambi come coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro.

INTESTATI NEL PERIODO PRECEDENTE

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato, il suddetto immobile, dal signor **** Omissis **** con atto di Compravendita del **** Omissis ****; ad esso pervenuto, unitamente a maggior consistenza, dalla signora **** Omissis ****, con giusto atto del Notaio **** Omissis **** di Tivoli in data **** Omissis ****, Rep **** Omissis **** Registrato a Tivoli il **** Omissis **** al N° **** Omissis **** Vol. **** Omissis **** e trascritto a Roma il **** Omissis **** al N° **** Omissis **** di formalità. Il suddetto atto è stato acquisito dallo scrivente e seppur di difficile lettura, in quanto di scarsa qualità, consente di comprendere, che all'epoca del trasferimento, l'immobile era presente. L'appartamento era stato indicato con l'interno sette e rappresentato nella sua conformazione dalla planimetria allegata allo stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 28/01/2009

Reg. gen. 5184 - Reg. part. 1716
Quota: 1/1
Importo: € 202.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Interessi: € 67.500,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: DI FAZIO CESIDIO
Data: 21/01/2009
N° repertorio: 20497
N° raccolta: 12904

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
04/09/2024
Reg. gen. 48077 - Reg. part. 35553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE - Sottozona B3 - VILLALBA

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

TAVOLA A 25_375: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 25_375: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR.

TAVOLA C 25_375: Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI - Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- In seguito alla richiesta di accesso agli atti del **** Omissis **** Prot. N° **** Omissis **** veniva concordato un appuntamento in data **** Omissis **** alle ore **** Omissis **** presso l'Ufficio "Tecnico" del Comune; in tale sede veniva comunicata l'assenza del fascicolo richiesto.

- In data **** Omissis ****, a mezzo e-mail Pec, lo scrivente riceveva dal Dirigente dell'AREA IV - URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA - EDILIZIA PRIVATA una comunicazione in risposta alla richiesta fatta, dove veniva rappresentato che [...] per l'immobile sito in Via Palermo, 15 censito al N.C.E.U. Sez. **** Omissis **** Fg. **** Omissis **** P.lla **** Omissis **** Sub. **** Omissis ****, non risultano rilasciati titoli edilizi.

- Lo scrivente, a conferma di quanto riportato nei due atti di compravendita del **** Omissis **** e del **** Omissis ****, in merito alla datazione dell'anno di costruzione del fabbricato, costruito in un periodo antecedente il **** Omissis ****, ha ritenuto opportuno richiedere la aerofotografia N° **** Omissis **** Strisciata N° **** Omissis ****, eseguita tra il secondo semestre del **** Omissis **** e il febbraio **** Omissis ****; l'unica presente per il periodo antecedente il **** Omissis ****. L'immagine fotografia "monoscopica" acquisita in data **** Omissis ****, seppur di pessima qualità, consente di determinare che nel **** Omissis **** era presente l'edificio, senza però garantirne un'accurata comprensione dello stato dei luoghi. Tutta la letteratura scientifica, in questo ambito, sconsiglia assolutamente di cimentarsi nelle misure di un oggetto a partire da una semplice foto aerea, anche se quasi nadirale, è sempre un'immagine a geometria prospettica; diversamente da quanto si potrebbe ottenere, in termini di precisione, da un'analisi aerofotogrammetrica.

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.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 540,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 496,00

45,00 €/mese = l'ammontare medio delle rate condominiali ordinarie.

133,374/1000 = millesimi dell'abitazione di tipo popolare.

496,00 € = oneri condominiali non corrisposti per l'anno in corso (mese di marzo) e l'anno precedente.

Non sono stati deliberati lavori di natura straordinaria.

Il cespite mostra danneggiamenti dovuti molto probabilmente da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di copertura.

L'amministratore riferiva che le perdite erano dovute alla rottura di un cassone d'acqua di proprietà di soggetti terzi.

In sede di accesso si è riscontrata la presenza di acqua, sottoforma di gocciolamenti, all'interno della zona giorno dell'appartamento.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

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

- Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: GUIDONIA MONTECELIO, Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, Codice zona: E3, Microzona catastale: 5, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio alle Abitazioni di Tipo Economico, in stato conservativo normale pari a 1.175,00 €/mq (950,00/1.400,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione industriale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di febbraio 2025, nel Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm), Villalba, viene richiesto un prezzo medio pari a 1.450,00 €/mq (1.400,00/1.500,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di GUIDONIA MONTECELIO(Rm) in Zona Villalba, Villanova, La Botte relativamente ad immobili in stabili di 2° fascia viene attribuito un valore medio pari a 1.009,00 €/mq (810,00 e 1.208,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/EST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di GUIDONIA MONTECELIO - C47; per Abitazioni II FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.100,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a: per le abitazioni: 1.183,50 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Località Villalba, Via Palermo N° 21 (Catastalmente N° 17), interno 7, piano 3

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/3, posto al terzo livello di una palazzina residenziale che si sviluppa lungo i medesimi piani fuori terra oltre la copertura e la porzione seminterrata. L'involucro edilizio contiene al suo interno meno di 10 unità abitative, presenta una copertura piana ed è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato, composto prevalentemente da edifici a più piani "palazzine". Il tutto è situato in una località, denominata Villalba, del Comune amministrativo e censuario di Guidonia Montecelio (Rm), posta a SUD rispetto al centro abitato dal quale dista circa 5,00 Km, facilmente raggiungibile dalla Via Tiburtina. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a

Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare; lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Via: Palermo N° 21, Località: Villalba, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Sezione: A (LEF), Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E3/Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.95278211395329 Longitudine 12.735262513160706.

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/3, Cl 2, 5 vani, Rendita 477,72 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Villalba, Via Palermo, Int. 7, Piani S1. Individuata dalla categoria catastalmente A/3, appare adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 74 m² Totale: escluse Aree scoperte: 73 m²) in 5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da un solaio piano destinato a copertura (LASTRICO SOLARE), in parte occupato dal locale tecnico che ospita le cisterne d'acqua a servizio delle varie unità immobiliari presenti nel manufatto. L'accesso all'androne è posto nelle immediate vicinanze di Via Palermo ed è contraddistinto con il civico N° 21 (Catastalmente N° 17). Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura con sala da pranzo, un ulteriore disimpegno di collegamento alle due camere da letto; oltre i due balconi accessibili, uno dalla zona giorno e l'altro dalla camera di dimensioni maggiori. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegni e bagno) in prossimità dell'ingresso ed a ridosso della parete posta a confine con l'abitazione adiacente (int. 6), consentendo la comunicazione con i vani serviti, composti dalla "zona giorno" e dalla "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che consentono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di tapparelle avvolgibili. In sede di accesso si è rilevata la presenza di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura soprastante. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di ripristini, di opere di rifinitura e di interventi di completamento; si dovrà procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, che versa in pessime condizioni di manutenzione dopo aver ripristinato le cause che hanno originato le infiltrazioni. Non sono stati reperiti titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti per l'immobile (Concessioni, Permessi, Certificati, Agibilità, ecc), il manufatto è stato costruito in un periodo antecedente il 1° settembre 1967, è stata acquisita la Foto Satellitare, dall'istituto, "SARA NISTRI" del 1962. La conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria catastale.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, L'impianto idrico (è presente una cisterna nel locale tecnico soprastante), l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; tutti realizzati in gran parte sottotraccia, sono apparsi scollegati dai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e potrebbero essere presenti componenti vetuste.

SOPRALLUOGO

In data 29/11/2024 ALLE ORE 11:30 veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori esecutati. In tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto", per verificarne la reale corrispondenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 506, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A3, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 97.780,77

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Località Villalba, Via Palermo N° 21 (Catastalmente N° 17), interno 7, piano 3	82,62 mq	1.183,50 €/mq	€ 97.780,77	100,00%	€ 97.780,77
Valore di stima:					€ 97.780,77

Valore di stima: € 97.780,77

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione	20,00	%
Costo stimato dei lavori edili da eseguire	4000,00	€
Spese Condominiali insolute per l'anno in corso (marzo 2025) ed il precedente (2024)	496,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 64.000,00

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 12/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Verbale di accesso degli ausiliari del 29.11.24 ore 11.30
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni e Certificati Contestuali dei debitori
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Visura Catastale Storica NCT_ENTE URBANO
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali acquisite e Visura Catastale Storica
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE di trascrizione Atti di Compravendita del 30.05.94 e del 19.06.73 e NOTA assegnazione beni
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione Atto di Compravendita del 21.01.09_PROVENIENZA
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie soggetti coinvolti ed immobili
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE formalità pregiudizievoli gravanti, oggetto di annotamenti in restrizione dei beni
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Comunicazione del Dirigente dell'AREA IV- Edilizia Privata_Assenza titoli edilizi rilasciati per l'immobile
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Stralcio aerofotografia N. 6513, Striscia N. 16 della fine del 1961 - febbraio 1962_SARA NISTRI
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Spese condominiali insolute per le annualità 2024 e parte 2025
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 15. Proc. EI RGEI 337.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia per incarico di stima beni immobili alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Località Villalba, Via Palermo N° 21 (Catastalmente N° 17), interno 7, piano 3

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/3, posto al terzo livello di una palazzina residenziale che si sviluppa lungo i medesimi piani fuori terra oltre la copertura e la porzione seminterrata. L'involucro edilizio contiene al suo interno meno di 10 unità abitative, presenta una copertura piana ed è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato, composto prevalentemente da edifici a più piani "palazzine". Il tutto è situato in una località, denominata Villalba, del Comune amministrativo e censuario di Guidonia Montecelio (Rm), posta a SUD rispetto al centro abitato dal quale dista circa 5,00 Km, facilmente raggiungibile dalla Via Tiburtina. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare; lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Via: Palermo N° 21, Località: Villalba, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Sezione: A (LEF), Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E3/Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.95278211395329 Longitudine 12.735262513160706.

DESCRIZIONE BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/3, Cl 2, 5 vani, Rendita 477,72 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Villalba, Via Palermo, Int. 7, Piani S1. Individuata dalla categoria catastalmente A/3, appare adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 74 m² Totale: escluse Aree scoperte: 73 m²) in 5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da un solaio piano destinato a copertura (LASTRICO SOLARE), in parte occupato dal locale tecnico che ospita le cisterne d'acqua a servizio delle varie unità immobiliari presenti nel manufatto. L'accesso all'androne è posto nelle immediate vicinanze di Via Palermo ed è contraddistinto con il civico N° 21 (Catastalmente N° 17). Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura con sala da pranzo, un ulteriore disimpegno di collegamento alle due camere da letto; oltre i due balconi accessibili, uno dalla zona giorno e l'altro dalla camera di dimensioni maggiori. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegni e bagno) in prossimità dell'ingresso ed a ridosso della parete posta a confine con l'abitazione adiacente (int. 6), consentendo la comunicazione con i vani serviti, composti dalla "zona giorno" e dalla "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che consentono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di tapparelle avvolgibili. In sede di accesso si è rilevata la presenza di umidità e di infiltrazioni d'acqua

provenienti dal solaio di copertura soprastante. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di ripristini, di opere di rifinitura e di interventi di completamento; si dovrà procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, che versa in pessime condizioni di manutenzione dopo aver ripristinato le cause che hanno originato le infiltrazioni. Non sono stati reperiti titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti per l'immobile (Concessioni, Permessi, Certificati, Agibilità, ecc), il manufatto è stato costruito in un periodo antecedente il 1° settembre 1967, è stata acquisita la Foto Satellitare, dall'istituto, "SARA NISTRI" del 1962. La conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria catastale.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, L'impianto idrico (è presente una cisterna nel locale tecnico soprastante), l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; tutti realizzati in gran parte sottotraccia, sono apparsi scollegati dai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e potrebbero essere presenti componenti vetuste.

SOPRALLUOGO

In data 29/11/2024 ALLE ORE 11:30 veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori esecutati. In tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto", per verificarne la reale corrispondenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 506, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A3, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE - Sottozona B3 - VILLALBA PTPR Vigente - Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in: TAVOLA A 25_375: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 25_375: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR. TAVOLA C 25_375: Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI - Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 337/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Località Villalba, Via Palermo N° 21 (Catastalmente N° 17), interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 506, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A3, Graffato NO	Superficie	82,62 mq
Stato conservativo:	Il cespite versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, necessita di lavori di ripristino e di rifinitura.		
Descrizione:	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/3, posto al terzo livello di una palazzina residenziale che si sviluppa lungo i medesimi piani fuori terra oltre la copertura e la porzione seminterrata. L'involucro edilizio contiene al suo interno meno di 10 unità abitative, presenta una copertura piana ed è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato, composto prevalentemente da edifici a più piani "palazzine". Il tutto è situato in una località, denominata Villalba, del Comune amministrativo e censuario di Guidonia Montecelio (Rm), posta a SUD rispetto al centro abitato dal quale dista circa 5,00 Km, facilmente raggiungibile dalla Via Tiburtina. Il territorio Comunale ha un'estensione di 80,00 km² e sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare; lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Via: Palermo N° 21, Località: Villalba, Città: Guidonia Montecelio, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00012, Nazione: Italia, Codice catastale: E263, Sezione: A (LEF), Codice Istat: 058047, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI, Zona OMI: E3/Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Popolazione residente: 87039 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 105 slm, Zona climatica: D, Gradi giorno: 1561, Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Coordinate geografiche: Latitudine 41.95278211395329 Longitudine 12.735262513160706. DESCRIZIONE BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/3, Cl 2, 5 vani, Rendita 477,72 €), Guidonia Montecelio (Rm), Località Villalba, Via Palermo, Int. 7, Piani S1. Individuata dalla categoria catastalmente A/3, appare adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 74 m² Totale: escluse Aree scoperte: 73 m²) in 5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da un solaio piano destinato a copertura (LASTRICO SOLARE), in parte occupato dal locale tecnico che ospita le cisterne d'acqua a servizio delle varie unità immobiliari presenti nel manufatto. L'accesso all'androne è posto nelle immediate vicinanze di Via Palermo ed è contraddistinto con il civico N° 21 (Catastalmente N° 17). Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura con sala da pranzo, un ulteriore disimpegno di collegamento alle due camere da letto; oltre i due balconi accessibili, uno dalla zona giorno e l'altro dalla camera di dimensioni maggiori. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegni e bagno) in prossimità dell'ingresso ed a ridosso della parete posta a confine con l'abitazione adiacente (int. 6), consentendo la comunicazione con i vani serviti, composti dalla "zona giorno" e dalla "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che consentono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di tapparelle avvolgibili. In sede di accesso si è rilevata la presenza di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura soprastante. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di ripristini, di opere di rifinitura e di interventi di completamento; si dovrà procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, che versa in pessime condizioni di manutenzione dopo aver ripristinato le cause che hanno originato le infiltrazioni. Non sono stati reperiti titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti per l'immobile (Concessioni, Permessi,		

	Certificati, Agibilità, ecc), il manufatto è stato costruito in un periodo antecedente il 1° settembre 1967, è stata acquisita la Foto Satellitare, dall'istituto, "SARA NISTRI" del 1962. La conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria catastale. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, L'impianto idrico (è presente una cisterna nel locale tecnico soprastante), l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; tutti realizzati in gran parte sottotraccia, sono apparsi scollegati dai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e potrebbero essere presenti componenti vetuste. SOPRALLUOGO In data 29/11/2024 ALLE ORE 11:30 veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori esecutati. In tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto", per verificarne la reale corrispondenza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
28/01/2009
Reg. gen. 5184 - Reg. part. 1716
Quota: 1/1
Importo: € 202.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Interessi: € 67.500,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: DI FAZIO CESIDIO
Data: 21/01/2009
N° repertorio: 20497
N° raccolta: 12904

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
04/09/2024
Reg. gen. 48077 - Reg. part. 35553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura