

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casadei Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 359/2023 del R.G.E.

promossa da

IFIS NPL INVESTING SPA

Codice fiscale: 04494710272

VIA TERRAGLIO 63

30174 - Mestre (Ve)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 359/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.532,72	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 02/03/2024, il sottoscritto Ing. Casadei Giancarlo, con studio in Via Molise, 63 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email gcpers@libero.it, PEC gcpers@pec.ording.roma.it, Tel. 069 050404, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Guido Reni 15c, edificio E

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

L'immobile in questione fa parte di un complesso di sei villette bifamiliari edificate tra il 2003 ed il 2006 ed appartiene all'edificio "E". La struttura portante è in c.a. intelaiato con solai interpiano e di copertura in c.a. gettato in opera. Il Manto di copertura è a tegole. L'interno è composto, al piano terra, da angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e vano scala. Al primo piano da un sottotetto, accatastato e concesso come due locali soffitta ed un locale idrico ma, attualmente vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste di cambio d'uso. Completa la proprietà una corte, con piccoli portici, di circa 70 mq complessivi, ed un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titolo a locale domestico, dove è stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna). Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi.

All'esterno la finitura è ad intonaco semiliscio con pittura al quarzo o ai silicati in buona condizione, internamente abbiamo, porte scorrevoli tipo scigno, infissi in legno con vetri doppi e persiane in ferro, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, finitura delle pareti a buccia d'arancio e pittura prevalentemente bianca, i soffitti sono rasati e pitturati, i pavimenti sono in monocottura e i bagni rivestiti in maiolica. Per l'accesso vi è un portoncino blindato. Gli impianti elettrico ed idrico sono dotati di certificato di conformità.

Il bagno del piano terra e del piano interrato, presentano vistosi segni di condensa e qualche vecchia infiltrazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Guido Reni 15c, edificio E

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'analisi dei documenti, si rileva la completezza degli stessi ex art. 567.

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione comunale non risultano atti di matrimonio.

CONFINI

L'immobile confina con i subb. 2, 3, 26 e 501

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	54,01 mq	62,91 mq	1	62,91 mq	2,70 m	Terra
Soffitta	24,20 mq	32,00 mq	0,33	10,56 mq	2,20 m	Primo
Cantina	20,26 mq	25,33 mq	0,50	12,66 mq	2,70 m	Interrato
Autorimessa	21,64 mq	27,06 mq	1	27,06 mq	2,70 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				113,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie netta del piano terra comprende già la corte esterna ed i portici calcolati al 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2002 al 27/03/2002		Catasto Terreni Fg. 24, Part. 402
Dal 10/07/2002 al 10/07/2002		Catasto Terreni Fg. 24, Part. 132
Dal 30/06/2005 al 26/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 787, Sub. 25 Categoria F3
Dal 26/04/2006 al 12/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 787, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 592,63

Il fabbricato di cui fanno parte detti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Fl.24 p.lla 787 giusta COSTITUZIONE del 30/06/2005 Pratica n. RM0490879, derivante dalla p.lla 411 giusto Tipo Mappale del 12/11/2004 Pratica n. RM0755861, alla quale vengono accorpate le p.lle 402 e 132 giusta Variazione del 12/11/2004 Pratica n. RM0755861.

dal 26/04/2006 al 12/05/2006 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 26/04/2006 Pratica n. RM0331676 in atti dal 26/04/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.44656.1/2006).

dal 12/05/2006 Immobile attuale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2006 Pratica n. RM0390392 in atti dal 12/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54428.1/2006)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MON	24	787	25	1	A7	2	4,5	62 mq	592,63 €			
MON	24	787	37	1	C6	6	24	28 mq	79,33 €	Interrato		
MON	24	787	13		A7						Sub 25	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al primo piano, il sottotetto è accatastato e concesso come due locali soffita ed un locale idrico, attualmente però vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Alla luce di quanto riportato al novellato art. 23-ter c.1 bis e dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e s.m.ii.

Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste di cambio d'uso. Completa la proprietà un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titulo a locale domestico, dove è stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna) . Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto, si rilevano vaste tracce di condensa nei bagni.

PARTI COMUNI

Cancello d'entrata, vialetti d'accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi del CDU non sussistono usi civici, censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: travi continue e plinti

Esposizione: Est, Sud Est

Altezza interna utile.: cm 270

Str. verticali: telai in c.a.

Solai: C.a. gettati in opera

Copertura: solaio in c.a.

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponatura in foratoni e tramezzi in laterizi, intonacati e liscciati, pitture a tempera o quarzo plastico

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: legno con termocamera e persiane in ferro, porte in noce tamburato tipo scrigno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V con salvavita, impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori in alluminio alto rendimento, impianto idraulico in PVC a fusione

Scale in muratura con pedate in travertino

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2002 al 19/07/2006		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	27/03/2002	27145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	17/04/2002	15347	10807
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/07/2002 al 19/07/2006		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	10/07/2002	28779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	13/07/2002	30375	21351
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/2006 al 20/09/2024		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	19/07/2006	53046	16592
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma 2	02/08/2006	53101	31742
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/07/2019
Reg. gen. 36091 - Reg. part. 6260
Quota: € 25.503,63
Importo: € 25.503,63
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.316,92

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 06/10/2023
Reg. gen. 54499 - Reg. part. 38678
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 21/08/2023

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Permesso di Costruire 365/2003 del 06/10/2003

DIA prot. 87811 del 21/12/2005

Agibilità n. 45 del 12/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al primo piano, il sottotetto è accatastato e concesso come due locali soffitta ed un locale idrico, attualmente però vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Alla luce di quanto riportato al novellato art. 23-ter c.1 bis e dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e s.m.ii.

Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste di cambio d'uso. Completa la proprietà un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titolo a locale domestico, dove è stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna). Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Guido Reni 15c, edificio E
L'immobile in questione fa parte di un complesso di sei villette bifamiliari edificate tra il 2003 ed il 2006 ed appartiene all'edificio "E". La struttura portante è in c.a. intelaiato con solai interpiano e di copertura in c.a. gettato in opera. Il Manto di copertura è a tegole. L'interno è composto, al piano terra, da angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e vano scala. Al primo piano da un sottotetto, accatastato e concesso come due locali soffitta ed un locale idrico ma, attualmente vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste ed cambio d'uso. Completa la proprietà una corte, con piccoli portici, di circa 70 mq complessivi, ed un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titolo a locale domestico, dove è stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna). Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi. All'esterno la finitura è ad intonaco semiliscio con pittura al quarzo o ai silicati in buona condizione, internamente abbiamo, porte scorrevoli tipo scrigno, infissi in legno con vetri doppi e persiane in ferro, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, finitura delle pareti a buccia d'arancio e pittura prevalentemente bianca, i soffitti sono rasati e pitturati, i pavimenti sono in monocottura e i bagni rivestiti in maiolica. Per l'accesso vi è un portoncino blindato. Gli impianti elettrico ed idrico sono dotati di certificato di conformità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 787, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 787, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 787, Sub. 13, Categoria A7, Graffato Sub 25

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

Valore di stima del bene: € 181.104,00

Norma UNI 10750/2005

Verranno esaminati i vari costi di regolarizzazione in maggior dettaglio nella stima del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Guido Reni 15c, edificio E	113,19 mq	1.600,00 €/mq	€ 181.104,00	100,00%	€ 181.104,00
Valore di stima:					€ 181.104,00

Valore di stima: € 181.104,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10382,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	22,00	%
Altro	16236,00	€

Valore finale di stima: € 96.532,72

Metodo per comparazione con coefficienti correttivi del valore di riferimento.

Correttivi:

- Piano con ascensore
- Piano senza ascensore
- Orientamento
- Esposizione
- Affaccio
- Taglio
- Baiconi
- Distribuzione
- Luminosità
- Vetustà
- Finitura
- Manutenzione immobile
- Riscaldamento
- Efficienza energetica
- Locazione
- Stabile
- Parcheggio
- Trasporti
- Traffico
- Zona
- Servizi

TOTALE COEFFICIENTE CORRETTIVO: 0,78

Si deve calcolare anche la minusvalenza del prezzo al mq del locale garage che è quotato, per la zona di interesse, intorno a 1000 €/mq

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che al primo piano, il sottotetto è accatastato e concesso come due locali soffitti ed un locale idrico, attualmente però vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Alla luce di quanto riportato al novellato art. 23-ter c.1 bis e dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e s.m.ii.

Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste di cambio d'uso. Completa la proprietà un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titolo a locale domestico, dove è

stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna) . Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi.

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 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casadei Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Altri allegati - Documenti Catastrali ed ipotecari (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 21 Foto (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rogito (Aggiornamento al 19/07/2006)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenze, Agibilità, Conformità ed Anagrafici (Aggiornamento al 24/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Guido Reni 15c, edificio E
L'immobile in questione fa parte di un complesso di sei villette bifamiliari edificate tra il 2003 ed il 2006 ed appartiene all'edificio "E". La struttura portante è in c.a. intelaiato con solai interpiano e di copertura in c.a. gettato in opera. Il Manto di copertura è a tegole. L'interno è composto, al piano terra, da angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e vano scala. Al primo piano da un sottotetto, accatastato e concesso come due locali soffitta ed un locale idrico ma, attualmente vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste ed cambio d'uso. Completa la proprietà una corte, con piccoli portici, di circa 70 mq complessivi, ed un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titulo a locale domestico, dove è stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna) . Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi. All'esterno la finitura è ad intonaco semiliscio con pittura al quarzo o ai silicati in buona condizione, internamente abbiamo, porte scorrevoli tipo scrigno, infissi in legno con vetri doppi e persiane in ferro, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, finitura delle pareti a buccia d'arancio e pittura prevalentemente bianca, i soffitti sono rasati e pitturati, i pavimenti sono in monocottura e i bagni rivestiti in maiolica. Per l'accesso vi è un portoncino blindato. Gli impianti elettrico ed idrico sono dotati di certificato di conformità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 787, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 787, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 787, Sub. 13, Categoria A7, Graffato Sub 25
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 96.532,72

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.532,72

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Guido Reni 15c, edificio E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 787, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 787, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 787, Sub. 13, Categoria A7, Graffato Sub 25	Superficie	113,19 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto, si rilevano vaste tracce di condensa nei bagni.		
Descrizione:	L'immobile in questione fa parte di un complesso di sei villette bifamiliari edificate tra il 2003 ed il 2006 ed appartiene all'edificio "E". La struttura portante è in c.a. intelaiato con solai interpiano e di copertura in c.a. gettato in opera. Il Manto di copertura è a tegole. L'interno è composto, al piano terra, da angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e vano scala. Al primo piano da un sottotetto, accatastato e concesso come due locali soffitta ed un locale idrico ma, attualmente vi si trovano una camera da letto, un'altra camera adibita a ripostiglio ed un bagno. Per tale difformità non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso, che però potrà essere sanata. Al piano interrato risulterebbe un locale cantina con bagno, in realtà si riscontra una taverna con cucina ed un bagno. Anche in questo caso non si trovano richieste di cambio d'uso. Completa la proprietà una corte, con piccoli portici, di circa 70 mq complessivi, ed un locale concesso ed accatastato garage, con proprio subalterno (n. 37), adibito anch'esso sine titolo a locale domestico, dove è stato eliminato il tramezzo che lo separava dalla cantina (ora taverna) . Anche la serranda di accesso al garage è stata sostituita con una porta finestra dotata di cancelletto in ferro. Per tale difformità urbanistica, stante il regolamento edilizio del Comune di Guidonia, sarà obbligato il ripristino dello stato dei luoghi. All'esterno la finitura è ad intonaco semiliscio con pittura al quarzo o ai silicati in buona condizione, internamente abbiamo, porte scorrevoli tipo scigno, infissi in legno con vetri doppi e persiane in ferro, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, finitura delle pareti a buccia d'arancio e pittura prevalentemente bianca, i soffitti sono rasati e pitturati, i pavimenti sono in monocottura e i bagni rivestiti in maiolica. Per l'accesso vi è un portoncino blindato. Gli impianti elettrico ed idrico sono dotati di certificato di conformità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata		



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/07/2019
Reg. gen. 36091 - Reg. part. 6260
Quota: € 25.503,63
Importo: € 25.503,63
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.316,92

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 06/10/2023
Reg. gen. 54499 - Reg. part. 38678
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 21/08/2023

