

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciamarone Ida, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2024 del R.G.E.

promossa da

FIN SPV SRL

Codice fiscale: 12244340969

Partita IVA: 12244340969

Via Vittorio Emanuele II, n. 24/28

20122 - Milano (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	19
limiti allo svolgimento dell'incarico	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2022 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	26

In data 28/11/2024, il sottoscritto Arch. Ciamarone Ida, con studio in Via del Passeggio, 222 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email ida.ciamarone@gmail.com, PEC i.ciamarone@pec.archrm.it, Tel. 328 1522810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito all'accettazione dell'incarico, la sottoscritta:

- ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario circa l'incarico ricevuto in data 12/12/2024. Il Custode ha successivamente fissato il primo tentativo di accesso presso il bene pignorato per il giorno 17/02/2025 ore 16.00;
- ha verificato i documenti in atti (atto di pignoramento e relazione notarile), i quali risultavano completi e idonei;
- ha richiesto l'acconto di €. 1.000,00, versato dal creditore procedente;
- ha richiesto un rinvio dell'udienza fissata per il 15/07/2025 per eseguire ulteriori ricerche sull'atto di convenzione rinvenuto;
- ha programmato il deposito e la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 45 giorni rispetto all'udienza, fissata per il 03/03/2026 ore 9.30.

OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte dalla sottoscritta:

- il giorno 09/01/2025 e 10/01/2025 ha recuperato planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa dall'Ufficio provinciale di ROMA – Territorio;
- il giorno 09/01/2025, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. alla Direzione Provinciale III di ROMA dell'Agenzia delle Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione a nome dei debitori, relativi all'immobile oggetto di procedura. L'ufficio ha risposto in data 06/02/2025 a mezzo posta elettronica;
- il giorno 24/01/2025 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio il certificato di destinazione urbanistica. L'Amministrazione ha consegnato il CDU in data 4/03/2025;
- il giorno 24/01/2025 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio accesso agli atti urbanistici riguardanti le unità pignorate. L'Amministrazione ha messo a disposizione la documentazione richiesta in data 06/02/2025 e 25/02/2025. Il 14/03/2025 ha recuperato l'atto di convenzione urbanistica;
- il giorno 17/02/2025 alle ore 16.00, congiuntamente al custode, ha effettuato un primo tentativo di accesso presso il compendio pignorato;
- il giorno 05/03/2025 ha richiesto all'Amministratore di Condominio le informazioni utili alla redazione dell'elaborato peritale. L'amministratore ha risposto in data 25/03/2025. Il giorno 03/10/2025 ha contattato nuovamente l'Amministratore di Condominio per acquisire informazioni aggiornate, ricevute il giorno stesso;
- il giorno 14/03/2025, 27/06/2025 ha recuperato le ispezioni ipotecarie riguardanti il bene oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di V. Raffaele Costi in Roma;
- il giorno 19/03/2025, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. all'Ufficio Anagrafe del Comune di Fiumicino per richiedere l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio. L'ufficio ha risposto in data 25/03/2025 a mezzo posta elettronica;
- il giorno 26/03/2025, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. all'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzachena per richiedere i certificati anagrafici dell'esecutato. L'ufficio ha risposto in data 27/03/2025 a mezzo posta elettronica;
- il giorno 03/04/2025 alle ore 10.00, congiuntamente al custode, ha effettuato il sopralluogo presso il compendio pignorato.

- il giorno 22/05/2025 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio accesso agli atti per approfondimenti riguardanti l'atto di convenzione urbanistica. L'Amministrazione ha messo a disposizione la documentazione richiesta in data 12/06/2025.
- il giorno 04/06/2025, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. alla Direzione Provinciale III di ROMA dell'Agenzia delle Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione a nome della relativi all'immobile oggetto di procedura. L'ufficio ha risposto in data 09/06/2025 a mezzo posta elettronica;
- i giorni 24/06/2025 e 16/07/2025 si è recata presso lo studio del Notaio Cesare Quaglia, per richiedere una consulenza sulla corretta interpretazione dell'atto di convenzione e delle ispezioni ipotecarie estratte;
- il giorno 04/11/2025, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma per richiedere i certificati anagrafici dell'esecutata. L'ufficio ha risposto in data 09/11/2025 a mezzo posta elettronica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano S1

DESCRIZIONE

I beni in esame sono ubicati nel complesso golfistico denominato "Marco Simone Golf Club", sito Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, con accesso da Via Marco Simone n. 82 (in catasto Via Marco Simone snc). La località in cui ricade, detta Marco Simone, si estende nella porzione sud-ovest del territorio comunale, non distante dalla Via Tiburtina, e pone in collegamento le vicine città di Tivoli (distante circa 25 km) e Roma (distante circa 20 km), entrambi raggiungibili tramite linee bus o tramite la linea ferroviaria Roma-Pescara, accessibile dalla vicina stazione di Guidonia Montecelio. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre il casello autostradale di Guidonia Montecelio posto sull'autostrada A1 ed in prossimità del nodo con il tratto A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, la località è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su 2/3 piani, mentre i servizi commerciali/artigianali nelle vicinanze sono scarsi.

Il Marco Simone Golf Club è posto nella porzione sud-ovest del quartiere ed è un complesso, recintato e dotato di accessi carrabili e pedonali costituiti da grandi cancelli metallici. All'interno di tale ambito ricadono attrezzature sportive (campo da golf, campi da tennis, percorsi attrezzati per la corsa), attrezzature ricettive (residence, strutture per conferenze, negozi), attrezzature residenziali (appartamenti, ville a schiera) ed attrezzature di servizio.

I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un fabbricato ad emiciclo, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica denominati "corpo di fabbrica destro" e "corpo di fabbrica sinistro" e da una parte centrale in cui sono ubicati servizi comuni e locali commerciali (ad oggi in disuso). Il corpo di fabbrica destro, in cui ricadono i beni pignorati, è così composto:

- piano interrato: n. 40 box auto, n. 24 posti auto, n. 2 locali deposito;
- piano terra: n. 29 appartamenti;

- piano primo: n. 28 appartamenti;
- piano secondo: n. 4 appartamenti.

Nella parte centrale dell'emiciclo, che pone in comunicazione i due corpi, sono ubicati n.2 locali deposito e n. 2 negozi (piano seminterrato), n. 3 locali deposito (piano terra) ed un terrazzo comune al piano primo.

Il fabbricato si compone inoltre di spazi d'uso comune quali una grande area di ingresso ed aree scoperte che circondano l'edificio, destinate a verde, viabilità e parcheggi. L'accesso all'edificio avviene da un portico che conduce ad una grande porta vetrata. L'atrio al suo interno, di notevoli dimensioni, distribuisce i flussi pedonali ai corpi scala e corpi ascensore che conducano ai vari livelli.

Bene N° 1

Il portone di ingresso all'appartamento è blindato e conduce ad una piccola area disimpegno che collega i due vani dell'abitazione ed il servizio: un soggiorno con angolo cottura ed una camera, entrambi con finestra esposta a nord, e un bagno cieco, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'angolo cottura in muratura è perimetrato tramite un muretto basso, sormontato da un piano d'appoggio, che consente l'affaccio sul soggiorno. L'altezza interna è pari a 2,7 mt, fatta eccezione per il bagno in cui è presente un controsoffitto installato all'altezza di 2,4 mt.

L'abitazione è rifinita con materiali di media qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro a finitura opaca, così come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati con colore bianco, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio metallico di colore scuro, vetro doppio e persiane in metallo, anch'esse di colore scuro. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è costituito da n. 2 ventilconvettori elettrici. Il bagno è dotato di impianto di estrazione. Sono presenti inoltre gli allacci alle utenze idrica e di elettricità.

Bene N° 2

Il posto auto è collocato al piano interrato e ricade nel corpo di fabbrica destro. Il piano è raggiungibile da una rampa carrabile collegata con la viabilità esterna che cinge l'edificio e da ascensori e corpi scala che collegano il piano alle residenze poste ai livelli superiori. Il posto auto non è contrassegnato rispetto alla restante area che lo circonda (stallo confinante ed area di manovra). Il piano è dotato di impianto di illuminazione.

Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata. Per maggiori approfondimenti su tale argomento si rimanda al paragrafo "Precisioni".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)
|
• (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili pignorati risultano di proprietà di

ciascuno per 1/2 della piena proprietà. Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Renato Carraffa del 13/11/2006, rep. 68341/8286, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 12/11/2006 ai nn. 77340/45595 (vedasi allegati), con il quale acquistano la piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio, sezione Marco Simone, Fg.6 p.lla 1401 subb. 102 (appartamento) e 210 (posto auto) dalla società

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio emesso in data 25/03/2025 dall'Ufficio Stato Civile della Città di Fiumicino (vedasi allegati) è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio in Fiumicino il 30/10/2003 in regime di comunione dei beni. Da tale estratto sono emerse inoltre le seguenti annotazioni:

- Con atto in data 09/07/2009 a rogito del Notaio COLAVINCENZO ALESSANDRA del distretto notarile di ROMA, VELLETRI E CIVITAVECCHIA gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Con provvedimento del Tribunale di Roma in data 08/04/2014, n. 69785/13 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto controscritto. Fiumicino 23/01/2015.
- In data gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di ROMA per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- Con sentenza del Tribunale di ROMA i

è stata dichiarata la cessazione degli

effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

CONFINI

Bene N° 1

Da quanto rilevabile sul posto, l'appartamento in oggetto confina con corridoio condominiale, con il locale condominiale distinto dalla lettera "D" e con gli appartamenti intt. 96 e 101. Sull'atto di provenienza il bene è individuato come confinante con i subalterni 4, 100 e 105, tuttavia tale dato non è verificabile poiché l'elaborato planimetrico della particella, ed in particolare dei subalterni di interesse, non risulta essere prelevabile dai registri dell'Agenzia del Territorio. Ha seguito delle verifiche condotte sulla documentazione fornita dall'amministratore di condominio, tra cui elenco subalterni-interni e planimetrie allegate, la scrivente ha constatato che subalterni ed interni risultano corrispondenti a quanto riscontrabile dalle risultanze catastali ma nelle planimetrie risulta errata la dislocazione delle unità immobiliari (distinte per interno).

Bene N° 2

Sull'atto di provenienza il bene è individuato come confinante con i subalterni 209, 4 e 211 del foglio 6, tuttavia tale dato non è verificabile poiché l'elaborato planimetrico della particella, ed in particolare dei subalterni di interesse, non risulta essere prelevabile dai registri dell'Agenzia del Territorio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	1
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la sua superficie del posto auto scoperto, pertinenza esclusiva accessoria dell'unità immobiliare, poiché non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, è stata computata nella misura del 25% della sua effettiva superficie. Seppure il posto auto potrebbe essere stimato e venduto

autonomamente dall'abitazione cui è connesso, la scrivente, nel caso in oggetto, ha ritenuto maggiormente opportuno omogenizzare la sua superficie a quella dell'appartamento e proporre la vendita in abbinamento all'unità immobiliare nella considerazione della connessione tra le due unità e della scarsa appetibilità che avrebbe la vendita esclusiva del posto auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1997 al 16/11/2000	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale - Rendita € 438,99 Piano 1
Dal 16/11/2000 al 13/08/2002	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale - Rendita € 438,99 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 30/04/2005	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale - Rendita € 329,24 Piano 1
Dal 30/04/2005 al 18/07/2005	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale - Rendita € 438,99 Piano 1
Dal 18/07/2005 al 21/06/2006	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale - Rendita € 438,99 Piano 1
Dal 21/06/2006 al 13/11/2006	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale - Rendita € 438,99 Piano 1
Dal 13/11/2006 al 09/11/2015	proprietari ciascuno per 1/2	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale -

Dal 09/11/2015 ad oggi	proprietari ciascuno per 1/2	Rendita € 438,99 Piano 1
		Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53,00 mq Rendita € 438,99 Piano 1

Bene N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1997 al 16/11/2000	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 12,00 mq Superficie catastale - Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 16/11/2000 al 30/04/2005	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 12,00 mq Superficie catastale - Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 30/04/2005 al 18/07/2005	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 12,00 mq Superficie catastale - Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 18/07/2005 al 13/11/2006	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 12,00 mq Superficie catastale - Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 21/06/2006 al 13/11/2006	proprietaria per 1/1	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 12,00 mq Superficie catastale - Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 13/11/2006 al 09/11/2015	proprietari ciascuno per 1/2	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 12,00 mq Superficie catastale - Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	proprietari ciascuno per 1/2	Catasto FABBRICATI Sez MAR Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210 Categoria C/6

Cl.3, Cons. 12,00 mq
Superficie catastale 12,00 mq
Rendita € 24,79
Piano S1

La cronistoria catastale è stata ricavata dalle visure storiche dei beni ed integrata dalla ricostruzione dalle provenienze ventennali (vedasi allegati). I dati relativi agli immobili ed agli intestatari riportati nelle attuali visure dei beni sono conformi a quelli riscontrabili sui titoli di provenienza.

Nella ricostruzione operata in tabella la scrivente ha omissi i passaggi di minor interesse, quali ad esempio variazioni per classamento o inserimento dati di superficie, allo scopo di costruire una sequenza di dati utili alla comprensione dei vari passaggi.

DATI CATASTALI**Bene N° 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	6	1401	102		A2	3	2,5	53 mq	438,99 €	1	

Bene N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	6	1401	210	1	C6	3	12 mq	12 mq	24,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli identificativi catastali relativi ai beni di cui gli esecutati sono titolari (vedasi allegati).

Bene N° 1

Lo stato di fatto risulta per lo più conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U., si segnala a seguire la difformità riscontrata:

1. diversa distribuzione degli spazi interni: l'angolo cottura è stato in parte perimetrato da parete divisoria con apertura.

regolarizzata in primis da un punto di vista urbanistico. In seguito a tale regolarizzazione potranno essere effettuati

gli aggiornamenti catastali da presentarsi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio.

Bene N° 2

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U.

PRECISAZIONI

Come riportato nel precedente paragrafo "Descrizione", i beni pignorati ricadono nel complesso denominato "Golf Club Marco Simone", un impianto sportivo per il gioco del golf e relative pertinenze. Dalle indagini condotte è emerso che tale complesso è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. La convenzione che ne ha regolato l'edificazione è un atto stipulato dal Notaio Lucia Indelicato il 23/04/1990, rep. 21147 rac. 3900, tra il Comune di Guidonia Montecelio e le società

proprietarie al tempo dei terreni su cui oggi sorge il '

Le predette società, considerata la destinazione d'uso in cui i terreni ricadono (zona F8, impianti per il golf e relative pertinenze) e la possibilità di compimento di tale destinazione tramite piano attuativo, hanno presentato domanda al Comune di Guidonia Montecelio con prot. n. 15183/89 per l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata.

lottizzazione convenzionata.

In seguito, la Giunta Municipale con delibera n. 491 del 29/03/1990 ha deliberato di approvare il piano di lottizzazione, autorizzando il Sindaco a stipulare la convenzione, che si allega alla presente.

Si riporta a seguire un breve sunto delle condizioni previste dalla convenzione (vedasi allegati):

- scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione di alcune opere di urbanizzazione da parte delle società lottizzanti;
- manutenzione della rete viaria, dell'impianto di illuminazione pubblica, dell'impianto idrico e fognante interni al comprensorio a cura delle società lottizzanti o loro aventi causa;
- impegno da parte delle società lottizzanti al rilascio di una fidejussione a favore del Comune di Guidonia Montecelio, con importo da quest'ultimo stabilito;
- impegno da parte delle società lottizzanti o loro aventi causa, a non procedere alla vendita frazionata dei terreni costituenti il comprensorio;
- autorizzazione concessa alle società lottizzanti alla cessione dell'immobile a destinazione alberghiera (ovvero quello in cui ricadono i beni pignorati) fermo restando il divieto di procedere a frazionamento delle pertinenze e delle zone a servizio e l'obbligo di includere nell'atto di trasferimento della proprietà la menzione alla convenzione che ne ha regolato l'edificazione. Resta altresì fermo l'obbligo per l'eventuale acquirente di non procedere alla vendita frazionata dell'immobile a destinazione alberghiera (ovvero quello in cui ricadono i beni pignorati), mantenendone la prevalente destinazione a servizio degli utenti del golf club;
- impegno da parte delle società lottizzanti o loro aventi causa a far sottoscrivere ai soci del circolo sportivo dichiarazione di conoscenza delle disposizioni riportate nell'atto di convenzione, con particolare, esplicito riferimento a quanto riportato nel punto precedente;
- la convenzione potrà essere modificata esclusivamente previo accordo tra il Comune e le Società lottizzanti;

- l'inadempienza ad una qualsiasi delle clausole riportate nell'atto di convenzione da parte delle Società lottizzanti fa sì che il Comune possa procedere alla sospensione dei lavori o del rilascio delle concessioni edilizie, nonché procedere in danno della parte inadempiente;
- al Comune è riservata la facoltà di dichiarare, in danno delle Società lottizzanti, la decadenza della convenzione in caso di:
 1. difformità dai progetti approvati e mancata ottemperanza da quanto previsto dalla convenzione;
 2. gravi violazioni delle norme contenute nella convenzione;
- la dichiarazione di decadenza comporta la perdita di tutti i diritti derivanti alle Società lottizzanti per effetto della convenzione e l'acquisizione da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, oltre ad eventuali rimborsi e risarcimento dei danni;

la convenzione ha durata pari a 10 anni decorrenti dalla data di stipula.

In merito all'edificio che ospita i beni pignorati, l'atto di convenzione ne vincolava l'uso ad albergo, con obbligo di mantenere la prevalente ricettività a servizio del golf club, tuttavia è stato operato un cambio di destinazione d'uso, da alberghiero a residenziale (autorizzato con C.E. n. 411 anno 1995), che violava tale vincolo.

27/06/2025 e 16/07/2025) ed a seguito dell'accesso atti prot. 56232 in data 22/05/2025, eseguito il 12/06/2025, non è emersa la presenza di atti modificativi alla convenzione originaria tra il Comune e le società lottizzanti o loro aventi causa, che giustificasse il cambio di destinazione descritto.

A seguito delle ricerche svolte sugli atti urbanistici, catastali ed amministrativi, la scrivente ha rilevato tali violazioni alle condizioni previste dalla convenzione:

- nell'atto di trasferimento del bene non è fatto alcun di riferimento alla convenzione (contrariamente al vincolo imposto all'art. 10 dell'atto di convenzione);
- le unità pignorate, come pure tutte le altre ricadenti nel fabbricato, sono state frazionate dal restante edificio e vendute autonomamente (contrariamente al vincolo imposto all'art. 10 dell'atto di convenzione);
- le unità pignorate, così come le altre unità immobiliari ricadenti nel fabbricato, divenute residenze a seguito del cambio di destinazione d'uso eseguito con C.E. n. 411 anno 1995, non conservano la destinazione alberghiera a servizio del golf club (contrariamente al vincolo imposto all'art. 10 dell'atto di convenzione).

L'inadempienza ad una qualsiasi delle clausole riportate nell'atto di convenzione fa sì che il Comune possa procedere in danno della parte inadempiente (art. 14 dell'atto di convenzione); in particolare, al Comune era riservata la facoltà di dichiarare la decadenza della convenzione in caso di mancata ottemperanza a quanto previsto dalla convenzione ed in caso di gravi violazioni delle norme contenute nella convenzione (art. 14 dell'atto di convenzione). La dichiarazione di decadenza comporterebbe l'acquisizione da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, oltre ad eventuali rimborsi e risarcimento dei danni (art. 14 dell'atto di convenzione).

La convenzione aveva durata pari a 10 anni, decorrenti dalla data di stipula, il suo termine è quindi avvenuto in data 23/04/2000; la C.E. n. 411 per cambio di destinazione d'uso viene rilasciata nel 1995, pertanto nell'arco di tempo in cui la convenzione risultava vigente.

Alla luce di quanto riportato nel presente paragrafo, data la complessità del quadro generale, la decisione sulla

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in oggetto si presenta di buona impostazione architettonica e inserito in un contesto residenziale ordinato, con spazi verdi e viabilità interna.

Sotto il profilo manutentivo, le condizioni generali risultano trascurate. Le facciate mostrano evidenti segni di degrado superficiale, tra cui alonature, macchie da umidità, presenza di muschi o muffe e sporadici distacchi dell'intonaco, specialmente in corrispondenza delle zone meno esposte al sole. Quanto descritto è da attribuirsi, con buona probabilità, al fatto che gran parte delle unità immobiliari risulta disabitata, condizione che si riflette negativamente sulla manutenzione delle parti comuni e sull'aspetto complessivo del fabbricato.

Le pavimentazioni delle aree esterne carrabili risultano usurate; aiuole e vegetazione ornamentale appaiono in parte trascurate, contribuendo a un generale senso di incuria.

L'autorimessa interrata, benché strutturalmente in condizioni discrete, presenta segni di scarsa manutenzione e limitato utilizzo.
appare disabitato da tempo.

PARTI COMUNI

I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un fabbricato ad emiciclo, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica denominati "corpo di fabbrica destro" e "corpo di fabbrica sinistro" e da una parte centrale in cui sono ubicati servizi e locali commerciali (ad oggi in disuso). I beni in oggetto ricadono nel corpo di fabbrica destro.

Le componenti di proprietà comune, come desumibile dal Regolamento di Condominio (vedasi allegati), sono le parti costitutive del fabbricato, ovvero:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le opere di fondazione e la struttura del fabbricato;
- i muri perimetrali costituenti i prospetti del fabbricato, i cornicioni, gli aggetti e tutte le opere decorative esterne;
- l'ingresso e gli spazi di disimpegno dei locali tecnici al piano interrato e al piano terra, il vano scala centrale;
- la rete fognante;
- le aree scoperte circostanti l'edificio;
- le aree scoperte laterali all'edificio destinate a strade;
- l'area terrazzata al piano primo;
- le cabine idriche;
- la rete di canalizzazione degli impianti idrico, telefonico ed elettrico.
- rampe, spazi di manovra, vano scala e ascensori posti nel corpo di fabbrica destro, individuati catastalmente con il subalterno 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza dei beni, a rogito del notaio Renato Carraffa del 13/11/2006, rep. 68341/8286 (vedasi allegati), si fa riferimento a servitù attive e passive non meglio specificate, "ivi comprese quelle non apparenti derivanti dall'esistenza dei servizi e delle relative canalizzazioni ed opere accessorie". La scrivente ipotizza che il notaio si riferisca alle reti impiantistiche poste a servizio dell'intero complesso Marco Simone Golf Club.

In merito all'eventuale presenza di usci civici presso il lotto in oggetto, l'Amministrazione del Comune di Guidonia Montecelio con C.D.U. prot. n. 25593 rilasciato in data 04/03/2025, attesta che l'area su cui insiste l'immobile in oggetto non è gravato da uso civico (vedasi allegati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito dell'indagine condotta sui documenti urbanistici, la scrivente ha appreso che l'edificazione del fabbricato è iniziata nel 1992/1993 e terminata nell'anno 1995, anno in cui si attesta il fine lavori, e che pertanto l'immobile ha una vetustà pari a trent'anni.

L'immobile presenta un piano interrato destinato ad autorimessa e tre piani fuori terra con destinazione prevalentemente residenziale. Dall'esame visivo e da quanto desumibile dalla relazione tecnica allegata al permesso a costruire, la struttura dell'edificio è stata realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura a doppia falda inclinata, rivestita con tegole.

I prospetti dell'edificio sono intonacati e tinteggiati con colore rosa chiaro; alcuni particolari delle facciate, quali cornici delle aperture, lesene e marca piani, sono tinteggiati con colore grigio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da sopralluogo effettuato in data 03/04/2025 l'appartamento è risultato essere disabitato ed il posto auto libero.

Dai certificati anagrafici acquisiti dalla scrivente risulta infatti che il Sig. _____ è residente nel comune di Arzachena (SS), in via Nazionale s.n.c. e la Sig.ra _____ è residente nel comune di Rom,a in Via Roghudi n. 23 (vedasi allegati).

Inoltre, a seguito della richiesta avanzata dalla scrivente all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 09/01/2025, lo stesso ufficio rispondeva a mezzo p.e.c. in data 06/05/2025 che, nella considerazione delle interrogazioni effettuate al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, i soggetti _____ non risultano essere partecipanti in qualità di locatori in riferimento agli immobili pignorati (vedasi allegati), pertanto gli stessi non risultano essere interessati da locazioni o simili.

In occasione del sopralluogo presso il bene, effettuato alla presenza del Custode, del legale del sig.

Avv. Aldo Barduagni, e della sig.na _____ figlia degli esecutati, l'avv. Barduagni e la Sig.na _____ hanno dichiarato che nell'immobile ha sede la soc. _____ di cui risulta amministratore il sig. _____ e di cui la Sig. na _____ risulta socia al 50%. Inoltre, nella memoria difensiva del 28/05/2025 depositata dall'Avv. Barduagni, è riportato che l'occupazione dell'immobile da parte della società avviene in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con il proprietario, anteriormente al pignoramento, di cui, tuttavia, gli ausiliari non hanno ricevuto copia.

La scrivente ha pertanto richiesto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 04/06/2025 se risultassero contratti registrati a nome della _____ l'ufficio ha risposto a mezzo p.e.c. in data 09/06/2025 che la società non risulta essere locatore/comodatario in alcun contratto ad oggi in essere.

Nell'udienza del 5/06/2025 il G.E. ha rilevato che il contratto di comodato gratuito – ove effettivamente esistente e stipulato in data anteriore al pignoramento – è inopponibile alla procedura ed in data 10/07/2025 ha emesso l'Ordine di Liberazione, su precedente istanza del Custode.

Infine, a seguito della proposta formulata dal debitore, Sig. Emanuele Rossi, di stipulare, in qualità di amministratore unico della società "4R Start S.r.l.s." un contratto di locazione transitorio con la Procedura, avente ad oggetto l'immobile pignorato, e del parere favorevole espresso dal creditore, il G.E., con provvedimento del 29/07/2025, ha richiesto al custode, concordemente con il CTU, di indicare quale sia il valore locativo del bene in questione. Tale valore è stato commisurato pari ad €. 300,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/12/1997 al
16/11/2000

Dal 16/11/2000 al
30/04/2005

Dal 30/04/2005 al
18/07/2005

Dal 18/07/2005 al
21/06/2006

Dal 21/06/2006 al
13/11/2006

Dal 13/11/2006 ad
oggi

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bissatini Francesca di Roma	23/12/1997	68057	8590
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	13/01/1998	528	410
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Napoleone Gianluca di Civitavecchia	16/11/2000	19031	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	28/11/2000	45898	30137
FUSIONE DI SOCIETA'			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bissatini Francesca di Roma	30/04/2005	82611	13582
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	11/05/2005	29715	17003
FUSIONE DI SOCIETA' IN RETTIFICA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bissatini Francesca di Roma	18/07/2005	82924	13749
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	28/07/2005	50718	29113
COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bissatini Francesca di Roma	21/06/2006	84253	14359
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	22/06/2006	41444	24331
COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Carraffa Renato di Bracciano	13/11/2006	68341	8286
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	21/11/2006	77340	45595

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di provenienza del bene è stato reperito ed allegato alla presente (vedasi allegati). I Sigg. _____ e _____ sono entrati in possesso dei beni pignorati per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma 2 il 07/06/2006
Reg. gen. 37147 - Reg. part. 9897
Importo: € 12.750.000,00
A favore di BANCA INTESA S.P.A.
Contro
Capitale: € 8.500.000,00
Rogante: Bissatini Francesca
Data: 07/06/2006
N° repertorio: 84195
N° raccolta: 14326

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56341 - Reg. part. 41217
A favore di FINN SPV S.R.L.
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma 2 il 04/06/2007

Reg. gen. 44502 - Reg. part. 9800

A favore di

Contro BANCA INTESA S.P.A.

Note: A seguito del frazionamento in quota sugli immobili di relazione grava: - Quota Capitale € 145.120,00 -

Quota Ipoteca: € 217.680,00.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dall'immobile pignorato, l'Amministrazione del Comune di Guidonia Montecelio ha rilasciato il C.D.U. prot. n. 25593 del 04/03/2025, riportato tra gli allegati. Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- P.R.G. approvato con D.G.R. n. 430 del 10/2/1976: l'area ricade in zona agricola;
- Variante al P.R.G. di Castel Simone, approvata con D.G.R. n. 2638 del 31/03/1989, che trasforma le aree da zona agricola a zona F8 destinando l'area ad impianti per il golf e relative pertinenze;
- P.D.L. di Marco Simone golf club, adottato con D.C.C. n. 210 del 22/12/1989 ed approvato con D.G.C. n. 491 del 23/03/1990. La convenzione urbanistica è stata stipulata dal Notaio Dottoressa Lucia Indelicato il 23/04/1990 al repertorio n. 21147 raccolta 3900.

Da P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021, pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, l'area ricade;

- nella Tavola A - Sistemi ed ambiti di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani;
- nella Tavola B - Beni paesaggistici: Paesaggio degli insediamenti urbani. Parte della particella è interessata da vincoli del Decreto Legislativo 42/2004: bene puntuale diffuso (tp 058_2523) con relativa fascia di rispetto di ml 100,00 ed inoltre da bene lineare (ml_0943) come aree di interesse archeologico già individuate come beni lineari con relativa fascia di rispetto, art 13 co. 3 Lett. a L.R. 24/98. Ricognizione delle aree tutelate per legge Art. 134 co 1 lett. b e c, art. 142 co. 1 e co. 3 D. L.vo 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito alla richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo p.e.c. all'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio il 24/01/2025 ed acquisita con prot. n. 8786 del 24/01/2025, la scrivente, eseguendo l'accesso agli atti in data 06/02/2025 e 25/02/2025, ha verificato che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- C.E. n. 798 anno 1992 per la costruzione di un complesso alberghiero rilasciata alla _____ il 12/10/1992;
- C.E. n. 361 anno 1993 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 798/ 1992 e cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale rilasciata alla _____ il 26/07/1993;
- C.E. n. 411 anno 1995 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 798/ 1992 e alla C.E. n. 361/1993 rilasciata alla _____ il 22/04/1995;
- D.I.A. 73159 del 15/10/ 2006 comunicata dalla _____ per manutenzione ordinaria del corpo B;
- Permesso di Abitabilità n. 11 del 27/02/1996 rilasciato alla _____

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.

Come già descritto nel paragrafo "Dati Catastali", lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale perché l'angolo cottura, diversamente da quanto rappresentato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio e nella planimetria catastale, è stato in parte perimetrato da una parete divisoria con apertura. Tale irregolarità esecutiva sarebbe da ritenersi entro tolleranza, poiché consistente nella semplice realizzazione di un muro interno (ovvero "difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria" D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Art. 34-bis, c. 2 bis) che non altera le caratteristiche di agibilità del vano in cui ricade. Non sarebbe pertanto da considerarsi violazione edilizia.

contenuti entro il limite del 6 % delle misure previste nel titolo abilitativo (tolleranza prevista per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Art. 34-bis, c. 1 bis) e, pertanto, da non considerarsi violazione edilizia.

A seguito del colloquio avvenuto il 23/10/2025, l'ufficio tecnico comunale ha tuttavia consigliato la presentazione di una CILA tardiva, per via degli orientamenti interni assunti dall'ufficio stesso; pertanto si riporta di seguito una stima sommaria dei costi da considerarsi per l'ottenimento del permesso in sanatoria e per gli aggiornamenti catastali, così come quantificabili alla data odierna:

- €. 2.000,00 per competenze tecniche (CILA in sanatoria e aggiornamenti catastali);
- €. 1.000,00 per sanzione pecuniaria;
- €. 200,00 per diritti di istruttoria e segreteria.

La somma degli importi sopradescritti è pari a €. 3.200,00, importo arrotondabile a €. 3.500,00 per considerare piccoli imprevisti ed altri costi minori (iva sulle competenze tecniche se prevista, cassa di previdenza, ecc.). Tale somma verrà detratta dal valore finale della stima dell'immobile.

In merito alla procedura di sanatoria descritta, sono, chiaramente, fatte salve le considerazioni e le valutazioni che le amministrazioni interessate vorranno operare nella fattispecie e le leggi vigenti alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.650,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 150,00



I beni pignorati fanno parte del condominio "Le Residenze".

L'importo relativo alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

Riguardo i vincoli e gli oneri di natura condominiale si menziona e si allega il regolamento di condominio di natura contrattuale.

scrivente dall'Amm. di Condominio

a mezzo posta elettronica in data 24/04/2025 e 03/10/2025

(vedasi allegati):

- ad oggi insiste il Decreto Ingiuntivo 213/25 R.G. 1922/24 con sorte €. 2.893,20 per la rate insolute per gli anni regressi.

Si precisa che i millesimi attribuibili alle unità immobiliari in oggetto, così come riportati nella tabella allegata al regolamento di condominio sono:

- mill. 38,62 per l'appartamento (sub. 102, proprietà generale);
- mill. 1,62 per il posto auto (sub. 210, proprietà generale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano S1

I beni in esame sono ubicati nel complesso golfistico denominato "Marco Simone Golf Club", sito Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, con accesso da Via Marco Simone n. 82 (in catasto Via Marco Simone snc). La località in cui ricade, detta Marco Simone, si estende nella porzione sud-ovest del territorio comunale, non distante dalla Via Tiburtina, e pone in collegamento le vicine città di Tivoli (distante circa 25 km) e Roma (distante circa 20 km), entrambi raggiungibili tramite linee bus o tramite la linea ferroviaria Roma-Pescara, accessibile dalla vicina stazione di Guidonia Montecelio. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre il casello autostradale di Guidonia Montecelio posto sull'autostrada A1 ed in prossimità del nodo con il tratto A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, la località è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su 2/3 piani, mentre i servizi commerciali/artigianali nelle vicinanze sono scarsi. Il Marco Simone Golf Club è posto nella porzione sud-ovest del quartiere ed è un complesso, recintato e dotato di accessi carrabili e pedonali costituiti da grandi cancelli metallici. All'interno di tale ambito ricadono attrezzature sportive (campo da golf, campi da tennis, percorsi attrezzati per la corsa), attrezzature ricettive (residence, strutture per conferenze, negozi), attrezzature residenziali (appartamenti, ville a schiera) ed attrezzature di servizio. I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un fabbricato ad emiciclo, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica denominati "corpo di fabbrica destro" e "corpo di fabbrica sinistro" e da una parte centrale in cui sono ubicati servizi comuni e locali commerciali (ad oggi in disuso). Il corpo di fabbrica destro, in cui ricadono i beni pignorati, è così composto: - piano interrato: n. 40 box auto, n. 24 posti auto, n. 2 locali deposito; - piano terra: n. 29 appartamenti; - piano primo: n. 28 appartamenti; - piano secondo: n. 4 appartamenti. Nella parte centrale dell'emiciclo, che pone in comunicazione i due corpi, sono ubicati n.2 locali deposito e n. 2 negozi (piano seminterrato), n. 3 locali deposito (piano terra) ed un terrazzo comune al piano primo. Il fabbricato si compone inoltre di spazi d'uso comune quali una grande area di ingresso ed aree scoperte che circondano l'edificio,

destinate a verde, viabilità e parcheggi. L'accesso all'edificio avviene da un portico che conduce ad una grande porta vetrata. L'atrio al suo interno, di notevoli dimensioni, distribuisce i flussi pedonali ai corpi scala e corpi ascensore che conducano ai vari livelli.

Il portone di ingresso all'appartamento è blindato e conduce ad una piccola area disimpegno che collega i due vani dell'abitazione ed il servizio: un soggiorno con angolo cottura ed una camera, entrambi con finestra esposta a nord, e un bagno cieco, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'angolo cottura in muratura è perimetrato tramite un muretto basso, sormontato da un piano d'appoggio, che consente l'affaccio sul soggiorno. L'altezza interna è pari a 2,7 mt, fatta eccezione per il bagno in cui è presente un controsoffitto installato all'altezza di 2,4 mt. L'abitazione è rifinita con materiali di media qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro a finitura opaca, così come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati con colore bianco, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio metallico di colore scuro, vetro doppio e persiane in metallo, anch'esse di colore scuro. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è costituito da n. 2 ventilconvettori elettrici. Il bagno è dotato di impianto di estrazione. Sono presenti inoltre gli allacci alle utenze idrica e di elettricità.

Il posto auto è collocato al piano interrato e ricade nel corpo di fabbrica destro. Il piano è raggiungibile da una rampa carrabile collegata con la viabilità esterna che cinge l'edificio e da ascensori e corpi scala che collegano il piano alle residenze poste ai livelli superiori. Il posto auto non è contrassegnato rispetto alla restante area che lo circonda (stallo confinante ed area di manovra). Il piano è dotato di impianto di illuminazione.

Bene n. 1 identificato al catasto Fabbricati - Sez MAR, Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102, Categoria A2 (appartamento)

Bene n. 2 identificato al catasto Fabbricati - Sez MAR, Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210, Categoria C6 (posto auto coperto)

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 75.350,00

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuerà la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- **BANCA DATI OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Guidonia Montecelio riferiti alla zona "Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE", primo semestre 2025 (ultimo disponibile). Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni civili", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: ABITAZIONI CIVILI -

VALORE DI MERCATO MINIMO = 1.400,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 2.100,00 €/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.1 (Valore unitario 1) = 1.750,00 €/mq

- **BORSINO IMMOBILIARE:** in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenzia delle Entrate OMI, e dall'Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo.

I valori riferiti ad "abitazioni in stabili di fascia media" per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 1.259,00 €/mq VALORE MEDIO = 1.566,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.873,00€/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.566,00 €/mq

- **OPERATORI LOCALI:** al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali ed i siti di annunci immobiliari. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano come segue:

ABITAZIONI – valori oscillanti tra 1.600,00 €/mq e 1.400,00 €/mq. Si assumerà, come parametro, il valore medio:

V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.500,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito, con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) /3

V.U.M.(Valore unitario medio) = (1.750,00 €/mq + 1.566,00 €/mq + 1.500,00 €/mq) /3 = 1.605,33 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare la vetusta del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,85. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = V.U.M. x K

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = 1.605,33 €/mq x 0,85 = 1.364,53 €/mq, approssimabile a 1.370,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento	55,00 mq	1.370,00 €/mq	€ 75.350,00	100,00%	€ 75.350,00

Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano 1				
Bene N° 2 Posto auto coperto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano S1				
Valore di stima:				€ 75.350,00

Valore di stima: € 75.350,00

DEPREZZAMENTI

Sul valore iniziale di stima sarà decurtato l'importo di € 1.650,00, ovvero le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, e l'importo di €. 3.500,00, ovvero le spese previste per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'appartamento.

In aggiunta al sopradescritto deprezzamento, sarà applicato al valore di stima dei beni un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi, secondo quanto richiesto nell'atto di nomina.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Spese condominiali insolute	1.650,00	€

Valore finale di stima: € 64.099,00 arrotondabile ad € 64.000,00

In merito alla trasferibilità del bene, la scrivente, facendo riferimento a quanto descritto nel paragrafo "Precisazioni" circa le inosservanze ai vincoli imposti dalla convenzione urbanistica, rimette al G.E. la decisione sulla messa in vendita del compendio pignorato.

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo. Le verifiche circa la preesistenza hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno ed i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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.

Guidonia Montecelio, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciamarone Ida

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Visure catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richieste ed esiti ricerche Ufficio Agenzia delle Entrate e contratti di locazione
- ✓ N° 1 Richiesta ed esito Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati – Atto di Convenzione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie e note di formalità
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Amm. Condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati – Regolamento di Condominio
- ✓ N° 2 Altri allegati – Quotazioni banche dati mercato immobiliare
- ✓ Altri allegati - Prova delle comunicazioni trasmesse alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano 1
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano S1

I beni in esame sono ubicati nel complesso golfistico denominato "Marco Simone Golf Club", sito Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, con accesso da Via Marco Simone n. 82 (in catasto Via Marco Simone snc). Sono parte di un fabbricato ad emiciclo, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica denominati "corpo di fabbrica destro", in cui ricadono i beni pignorati, "corpo di fabbrica sinistro" e da una parte centrale in cui sono ubicati servizi comuni e locali commerciali (ad oggi in disuso). Il fabbricato si compone inoltre di spazi d'uso comune quali una grande area di ingresso ed aree scoperte che circondano l'edificio, destinate a verde, viabilità e parcheggi. Il portone di ingresso all'appartamento è blindato e conduce ad una piccola area disimpegno che collega i due vani dell'abitazione ed il servizio: un soggiorno con angolo cottura ed una camera, entrambi con finestra esposta a nord, e un bagno cieco, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'angolo cottura in muratura è perimetrato tramite un muretto basso, sormontato da un piano d'appoggio, che consente l'affaccio sul soggiorno. L'altezza interna è pari a 2,7 mt, fatta eccezione per il bagno in cui è presente un controsoffitto installato all'altezza di 2,4 mt. L'abitazione è rifinita con materiali di media qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro a finitura opaca, così come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati con colore bianco, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio metallico di colore scuro, vetro doppio e persiane in metallo, anch'esse di colore scuro. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è costituito da n. 2 ventilconvettori elettrici. Il bagno è dotato di impianto di estrazione. Sono presenti inoltre gli allacci alle utenze idrica e di elettricità.

Il posto auto è collocato al piano interrato. Il piano è raggiungibile da una rampa carrabile collegata con la viabilità esterna che cinge l'edificio e da ascensori e corpi scala che collegano il piano alle residenze poste ai livelli superiori. Il posto auto non è contrassegnato rispetto alla restante area che lo circonda (stallo confinante ed area di manovra). Il piano è dotato di impianto di illuminazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Sez MAR, Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102, Categoria A2 (appartamento)

Identificato al catasto Fabbricati - Sez MAR, Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210, Categoria C6 (posto auto coperto)

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica

In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dall'immobile pignorato, l'Amministrazione del Comune di Guidonia Montecelio ha rilasciato il C.D.U. prot. n. 25593 del 04-03-2025, riportato tra gli allegati. Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- P.R.G. approvato con D.G.R. n. 430 del 10/2/1976: l'area ricade in zona agricola;
- Variante al P.R.G. di Castel Simone, approvata con D.G.R. n. 2638 del 31/03/1989, che trasforma le aree da zona agricola a zona F8 destinando l'area ad impianti per il golf e relative pertinenze;
- P.D.L. di Marco Simone golf club, adottato con D.C.C. n. 210 del 22/12/1989 ed approvato con D.G.C. n. 491 del 23/03/1990.



Inoltre da P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, l'area è interessata da vincoli del Decreto Legislativo 42/2004: "bene puntuale diffuso" con relativa fascia di rispetto di ml 100,00 ed inoltre da "bene lineare" come aree di interesse archeologico già individuate come beni lineari con relativa fascia di rispetto, art 13 co. 3 Lett. a L.R. 24/98. Ricognizione delle aree tutelate per legge Art. 134 co 1 lett. b e c, art. 142 co. 1 e co. 3 D. L.vo 42/04.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2022 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Marco Simone n. 82, edificio B, interno 98, piano primo e interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati – Sez. MAR, Fg. 6, Part. 1401, Sub. 102, Categoria A2 Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Sez. MAR, Fg. 6, Part. 1401, Sub. 210, Categoria c6	Superficie convenzionale complessiva	55,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in oggetto si presenta di buona impostazione architettonica e inserito in un contesto residenziale ordinato, con spazi verdi e viabilità interna. Sotto il profilo manutentivo, le condizioni generali risultano trascurate. Le facciate mostrano evidenti segni di degrado superficiale, tra cui alonature, macchie da umidità, presenza di muschi o muffe e sporadici distacchi dell'intonaco, specialmente in corrispondenza delle zone meno esposte al sole. Quanto descritto è da attribuirsi, con buona probabilità, al fatto che gran parte delle unità immobiliari risulta disabitata, condizione che si riflette negativamente sulla manutenzione delle parti comuni e sull'aspetto complessivo del fabbricato. Le pavimentazioni delle aree esterne carrabili risultano usurate; aiuole e vegetazione ornamentale appaiono in parte trascurate, contribuendo a un generale senso di incuria. L'autorimessa interrata, benché strutturalmente in condizioni discrete, presenta segni di scarsa manutenzione e limitato utilizzo. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'appartamento è discreto, seppure questo appare disabitato da tempo.		
Descrizione:	I beni in esame sono ubicati nel complesso golfistico denominato "Marco Simone Golf Club", sito Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, con accesso da Via Marco Simone n. 82 (in catasto Via Marco Simone snc). Sono parte di un fabbricato ad emiciclo, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica denominati "corpo di fabbrica destro", in cui ricadono i beni pignorati, "corpo di fabbrica sinistro" e da una parte centrale in cui sono ubicati servizi comuni e locali commerciali (ad oggi in disuso). Il fabbricato si compone inoltre di spazi d'uso comune quali una grande area di ingresso ed aree scoperte che circondano l'edificio, destinate a verde, viabilità e parcheggi. Il portone di ingresso all'appartamento è blindato e conduce ad una piccola area disimpegno che collega i due vani dell'abitazione ed il servizio: un soggiorno con angolo cottura ed una camera, entrambi con finestra esposta a nord, e un bagno cieco, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'angolo cottura in muratura è perimetrato tramite un muretto basso, sormontato da un piano d'appoggio, che consente l'affaccio sul soggiorno. L'altezza interna è pari a 2,7 mt, fatta eccezione per il bagno in cui è presente un controsoffitto installato all'altezza di 2,4 mt. L'abitazione è rifinita con materiali di media qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro a finitura opaca, così come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati con colore bianco, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio metallico di colore scuro, vetro doppio e persiane in metallo, anch'esse di colore scuro. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è costituito da n. 2 ventilconvettori elettrici. Il bagno è dotato di impianto di estrazione. Sono presenti inoltre gli allacci alle utenze idrica e di elettricità. Il posto auto è collocato al piano interrato. Il piano è raggiungibile da una rampa carrabile collegata con la viabilità esterna che cinge l'edificio e da ascensori e corpi scala che collegano il piano alle residenze poste ai livelli superiori. Il posto auto non è contrassegnato rispetto alla restante area che lo circonda (stallo confinante ed area di manovra). Il piano è dotato di impianto di illuminazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta essere disabitato ed il posto auto libero.		