

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 392/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Via Umberto Maddalena N° 9/A, Piano Secondo, Interno Quattro

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Cat. A/2

ALLEGATO N° 15

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA PRIVACY

ALLEGATO N° 15

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 392/2024 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 392/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 392/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 239.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

In data 25/11/2024, 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 ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Umberto Maddalena n. 9/A, interno 4, categoria A/2, vani 7,5, piano 2, rendita catastale 987,72 €
(Coord. Geografiche: Latitudine 41.997650137755805 Longitudine 12.72507816553116)

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/2 (*abitazione di tipo civile*), posto al secondo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo cinque piani tra loro sovrapposti e comunicanti mediante il vano scala interno; dove al piano seminterrato si trovano i garage, al piano terra gli uffici, ai piani primo e secondo le abitazioni ed al piano sottotetto le soffitte. L'involucro edilizio, costruito verso la fine degli anni 80, contiene al suo interno N° 8 box, N° 1 cantina, N° 2 locali tecnici, N° 4 uffici, N° 4 appartamenti ed i locali posti nel livello sottotetto. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato che presenta un'edificazione composta prevalentemente da edifici multipiano. Il tutto è situato in prossimità del centro storico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ed è raggiungibile percorrendo Via Umberto Maddalena fino ad incontrare il civico N° 9, dove è presente l'accesso all'area esterna che circonda il corpo di fabbrica, lungo tutti i suoi lati. Il Comune sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tiburtina Valeria (SS5); per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Si estende per circa 79 km², con altitudini che vanno dalla pianura fino alle lievi colline dell'area dei Monti Tiburtini; è composto da numerose frazioni e località e da un proprio casello autostradale. L'urbanistica della cittadina presenta un impianto con strade ampie e reticolari tipico delle città di fondazione degli anni '30, mentre le aree circostanti si sono sviluppate con tessuti urbani più eterogenei e residenziali nelle decadi successive. Oggi il Comune è un centro residenziale, commerciale e produttivo con numerosi servizi pubblici, scuole, strutture sportive, spazi culturali e parchi.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI GUIDONIA MONTECELIO

Via Umberto Maddalena, La Pietrara, Guidonia Montecelio, Roma, Lazio, CAP 00012, Italia - Codice catastale: E263, Sezione C, Foglio 18, Particella 281, 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: D1/ Periferica GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO, 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, Area Nielsen: Area 3. Coordinate geografiche: Latitudine 41.997650137755805 Longitudine 12.72507816553116.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali.

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

SOPRALLUOGO

In data 10/03/2025 ore 12:00 veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e del debitore esecutato. 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" e quanto rappresentato nei titoli amministrativi edilizi rilasciati, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

DESCRIZIONE BENE N° 1 (appartamento)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, vani 7,5, Sup. Cat. Totale: 156,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 148,00 m², Rendita 987,72 €); distinta dalla sezione censuaria MON foglio 18 particella 281 subalterno 6 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm), Via Umberto Maddalena n° 9/A, Piano N° 2, Interno N° 4.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 156,00 m² escluse aree scoperte: 148,00 m²*) in 7,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il secondo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno che diparte dal piano seminterrato e consente di raggiungere tutti gli immobili presenti nel fabbricato di maggior consistenza.

Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile a due quadrati ravvicinati e sfalsati tra loro; scanditi da tramezzature e da setti murari (*elementi divisorii*) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad:

Ingresso che conduce all'ampio soggiorno con camino di circa 43,00 mq, la cucina di circa 12,00 mq, un ampio disimpegno di circa 14,00 mq, N° 2 bagno di 7,00 e 4,50 mq, N° 3 camere di circa 12,00, 16,00 e 20,00 mq (una delle quali è provvista di cabina armadio); oltre i N° 3 balconi a livello di circa 6,60; 12,00 e 13,00 mq.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale, tra la "zona giorno" e la "zona notte", consentendo così il raggiungimento degli ambienti serviti. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea (*piastrelle in ceramica ed in marmo*), le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in buone condizioni di conservazione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia **** Omissis ****; per una diversa distribuzione degli spazi interni.

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) - Via Umberto Maddalena n. 9/A, interno 4, categoria A/2, vani 7,5, piano 2, rendita catastale 987,72 €.

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 e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

PRECISAZIONI

- Risulta nato il **** Omissis **** - Atto parte I serie A - Comune di **** Omissis ****
- Risulta di stato libero.
- Risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dal solo signor **** Omissis ****.
- Risulta iscritto all'indirizzo: VIA UMBERTO MADDALENA N. 9 /A - Comune GUIDONIA MONTECELIO (RM).

CONFINI

IL BENE N° 1 = ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Piano N° 2, Interno N° 4, distinta dal Subalterno 6, riguarda un'unità immobiliare provvista di balconi e ricompresa all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, che confina con:

Distacco con Via Umberto Maddalena a Nord/Ovest, aree esterne alla medesima particella a Nord/Est e Sud/Est, vano scale ed appartamento interno N° 3 a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, SUPERFICIE RESIDENZIALE	129,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,70 m	Secondo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE orientato su Via U. Maddalena	10,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	Secondo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, LOGGIA orientata su Via U. Maddalena	2,00 mq	2,50 mq	0,35	0,88 mq	0,00 m	Secondo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE accessibile dal soggiorno, orientato in direzione Sud/Est	11,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	Secondo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE accessibile da una delle camere, orientato in direzione Sud/Est	6,00 mq	6,60 mq	0,30	1,98 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				158,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE N° 1 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)

Riguarda un appartamento posto al piano 2° (secondo), distinto con il numero interno 4 (quattro), composto di ingresso, salone, tre camere, doppi servizi, cabina armadio, disimpegno-corridoio, cucina e tre balconi posti allo stesso livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
CATASTO TERRENI		
Dal 07/11/1988 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 281 Qualità Seminativo Cl.1, Superficie (ha are ca) 1.780,00
Dal 28/06/2001 al 28/06/2001	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 281 - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1.780,00
Periodo	Proprietà	Dati catastali
CATASTO FABBRICATI		
Dal 11/09/1991 al 20/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1 Categoria F3 Piano Secondo
Dal 20/01/1995 al 27/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 987,72, Piano Secondo
Dal 27/10/2001 al 08/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 987,72, Piano Secondo
Dal 08/09/2004 al 28/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 987,72, Piano Secondo Graffato No
Dal 28/06/2018 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 156 m ² Totale: escluse aree scoperte: 148 mq Rendita € 987,72, Piano Secondo Graffato No

DATI DELLA RICHIESTA

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice: E263) Provincia di ROMA
CATASTAO FABBRICATI Sez. Urbana.: MON Foglio: 18 Particella: 281 Sub.: 6

INDIRIZZO CATASTALE

VIA UMBERTO MADDALENA n. 9A Interno 4 Piano 2

DATI DERIVANTI DA:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/12/2005 Pratica n. RM0908775 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 185589.1/2005).*
- *VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.*
- *CLASSAMENTO del 24/11/1992 in atti dal 17/11/1999 PRA 98/99 8590 (n. 92531/1992).*
- *COSTITUZIONE del 26/07/1991 in atti dal 28/06/1996 (n. 65686/1991).*

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI ACQUISITE DALL'ESTRAPOLAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELL'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA

- La Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano, della toponomastica e del numero civico.
- La sagoma del fabbricato è presente all'interno dell'estratto di mappa ed è graffata all'area ad esso circostante,

individuata dallo stesso numero di particella catastale.

- Non sono stati individuati Beni Comuni non Censibili relativi alla particella in oggetto.
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico raffigurante gli immobili ricompresi nel fabbricato.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Risultano correttamente rappresentate le Volture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi.

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	18	281	6	1	A2	3	7,5 vani	Totale: 156 m ² Totale: escluse aree scoperte: 148 mq	987,72 €	2, interno 4	No

Corrispondenza catastale

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

DIFFORMITA' RISCONTRATE- REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile, che riguardano:

- Una diversa distribuzione e destinazione d'uso dei vani realizzati.
- Una diversa posizione e conformazione dei vani murari.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver accertato e regolarizzato l'attuale conformazione dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

PRECISAZIONI

- L'immobile è situato in prossimità del Centro Storico, in una zona composta prevalentemente da palazzine.
- Il raggiungimento dei due accessi, posti in prossimità dell'area che circonda il fabbricato, avviene da Via Umberto Maddalena al civico numero 9.
- Il corpo di fabbrica, che al suo interno ospita anche il bene in questione, insiste sulla particella 281.
- I vari piani dell'involucro edilizio sono raggiungibili mediante la scala interna.
- La Visura Catastale Storica del cespite rappresenta l'indicazione del piano, dell'interno e della toponomastica (VIA UMBERTO MADDALENA n. 9A Interno 4 Piano 2).
- La Visura Catastale Storica risulta correttamente intestata al soggetto esecutato.
- La Planimetria Catastale associata all'appartamento rappresenta, se pur con qualche difformità, la consistenza.
- Le aree esterne presenti, riguardano N° 3 balconi posti allo stesso livello.
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico degli immobili presenti nella p.lla 281.
- La sagoma del fabbricato è inserita nell'estratto di mappa ed è graffata all'area circostante, entrambi identificati dal medesimo numero di particella.
- Il fabbricato esternamente presenta distacchi di intonaco ed ammaloramenti dello strato superficiale dei prospetti, necessita di interventi di ristrutturazione.
- Il cespite internamente versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso e non necessita di interventi

modificativi di carattere urgente.

- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- La vendita non è soggetta ad IVA, il debitore esecutato è un soggetto fisico.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota pari a 1/1.
- Il soggetto esecutato risulta di stato civile libero.
- Il cespite è occupato dal debitore esecutato.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- Il cespite, per tipologia edilizia e per conformazione, è amministrato e ricompreso in condominio costituito.
- La costruzione del manufatto risale agli inizi degli anni 90'.
- Non sono stati reperiti i certificati e le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.
- Sono presenti irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate.
- È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica, il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture ed il Permesso di Abitabilità.
- Il fabbricato è stato costruito in virtù delle Concessioni Edilizie N° **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite è apparso:

Ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.

Adibito ed utilizzato ad abitazione di tipo civile, dove lo stato conservativo è apparso buono.

Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente.

I prospetti del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione.

Variato nella sua destinazione d'uso e nella sua distribuzione degli ambienti interni, rispetto alla documentazione catastale ed urbanistica acquisita.

PARTI COMUNI

Il cespite per conformazione volumetrica, per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione all'interno del fabbricato di maggior consistenza presenta parti comuni a più unità.

Sono presenti proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi e strutture che caratterizzano le porzioni poste in aderenza ed a confine tra loro, per come meglio rappresentato nel Regolamento di Condominio acquisito e regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II nell'anno 1993. Non è presente, nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio, l'Elaborato Planimetrico che avrebbe dovuto rappresentare la posizione ed il numero di cespiti ricompresi nel fabbricato.

Gli immobili presenti ricadono in un Condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli di questo tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato presenta un volume complessivo pari a circa 2.886,00 mc ed è composto da un piano seminterrato adibito a garages, un piano terra utilizzato ad uffici, i piani primo e secondo destinati ad abitazioni ed un piano sottotetto ad uso soffitte.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato che costituisce le travi ed i pilastri.

I solai sono in latero cemento di altezza pari a 18+5 cm agli impalcati dei piani 1° e 2°.

Le fondazioni sono costituite da un reticolo di travi rovesce.

La copertura è a tetto.

Le scale sono a soletta.

CARATTERISTICHE PREVALENTI DEL CESPITE

Esposizione: Nord/Ovest e Sud/Est

Altezza interna utile: 2,70 cm

Pareti esterne ed interne: muratura.

Pavimentazione interna: piastrelle di varie dimensioni e colori in gres porcellanato e marmo.

Infissi esterni ed interni: finestre, porte finestre e persiane.

Scale: vano scala condominiale

Impianti: elettrico, idrico, termico, fognario, citofonico e di condizionamento.

Aree esterne: N° 3 balconi.

Posto auto - Autorimessa esclusiva: non presente (la procedura interessa il solo appartamento).

Soffitta, cantina o simili: non presente (la procedura interessa il solo appartamento).

Dotazioni condominiali: si

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite risulta nel possesso del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1988 al 26/09/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ERMINIO CAMPANINI, Notaio in Tivoli (Rm)	07/09/1988	63799	27043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	30/11/1988	40350	26258
Dal 11/09/1991 al 08/02/1995	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUCIA INDELICATO, Notaio in Guidonia Montecelio (Rm)	11/09/1991	24860	4783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	26/09/1991	41690	26176

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1995 al 22/11/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERLUIGI AMBROSONE, Notaio in Roma	20/01/1995	14146	2061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	08/02/1995	4510	2831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2002 al 20/10/2004	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO di Tivoli (Rm)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	22/11/2004	68940	42867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2004 al 04/07/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINELLI ALESSANDRO, Notaio in Chiusi (SI)	08/09/2004	94088	13129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/10/2004	59197	36307

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VISCA EVA LUCILLA, Notaio in Roma	28/06/2018	977	883
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/07/2018	32692	22743
		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.

Con atto del 28/06/2018 il signor **** Omissis **** (*debitore esecutato*) ha acquistato, l'immobile in oggetto, dal signor **** Omissis **** già proprietario da oltre il ventennio, ad esso pervenuto dalle signore **** Omissis ****. Alla signora **** Omissis ****, il diritto di proprietà pari ad 1/2 indistinto ed indiviso per atto di compravendita del 20/01/1995, mentre quanto alla quota pari ad 1/4 indistinto ed indiviso è a lei pervenuto per successione in morte del signor **** Omissis ****. Alla signora **** Omissis ****, relativamente al diritto di proprietà pari ad 1/4 indistinto ed indiviso, sempre per successione in morte del signor **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

- Nella NOTA di trascrizione dell'atto di compravendita del 1995 come in quella della successione del 2002, il soggetto acquirente ed il soggetto deceduto coincidono, trattasi del signor **** Omissis ****.
- Nella NOTA di trascrizione della successione del 2002, uno dei due soggetti a favore è la signora **** Omissis ****.
- Nella NOTA di trascrizione dell'atto di compravendita del 2004, tra i soggetti contro compare la signora **** Omissis ****, diversamente rappresentata sia nel titolo sia tra gli intestati della Visura Catastale Storica dove viene rispettivamente identificata come **** Omissis ****.

CONCLUSIONI

Si ritiene opportuno, ai soli fini della continuità delle trascrizioni, per il periodo antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, procedere:

- Alla rettifica della nota di trascrizione derivante dall'atto di compravendita del 2004 dove la signora **** Omissis **** viene rappresentata come **** Omissis ****.
- Alla trascrizione dell'accettazione tacita dei beni pervenuti alle signore **** Omissis **** in virtù di atto di successione del 2002, in morte del signor **** Omissis ****.

- **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
20/10/2004 Reg. gen. 59198 - Reg. part. 14822
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 3,09 %
Rogante: Notaio CINELLI ALESSANDRO di CHIUSI (SI)
Data: 08/09/2004
N° repertorio: 94089
N° raccolta: 13130
Note: COMUNICAZIONI A MARGINE Comunicazione n. 7281 del 06/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/11/2013. Cancellazione totale eseguita in data 06/12/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
04/07/2018 Reg. gen. 32694 - Reg. part. 5613
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 1,87 %
Rogante: Notaio VISCA EVA LUCILLA di Roma
Data: 28/06/2018
N° repertorio: 978
N° raccolta: 884

Trascrizioni

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
12/02/1993 Reg. gen. 6194 - Reg. part. 4198
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
04/10/2024 Reg. gen. 52947 - Reg. part. 38845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Dette formalità pregiudizievoli gravanti che riguardano l'Ipoteca Volontaria del 2018 ed il Pignoramento Immobiliare del 2024, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ 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

PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024
TAVOLA A. 25 375 - Sistemi ed ambiti del Paesaggio; fascia di rispetto dai Centri e Nuclei storici.
TAVOLA B. 25 375 - Beni Paesaggistici, Patrimonio identitario regionale; aree urbanizzate del PTPR.
TAVOLA C. 25 375 - Beni del patrimonio Naturale e Culturale; tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

Per i suddetti cespiti è stata effettuata formale richiesta di accesso atti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm) in data **** Omissis ****, all'esito della quale veniva visionata, prima la documentazione relativa ad altro fabbricato in data **** Omissis **** (*per errata indicazione dell'anno riguardante la Concessione Edilizia riportata nell'atto compravendita*) e poi, dopo varie ricerche effettuate, in data **** Omissis **** quella relativa al cespite in oggetto.

Della documentazione visionata e contestualmente acquisita è emerso che per il fabbricato di maggior consistenza sono state rilasciate:

- La Concessione Edilizia N° **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato.
- La Concessione Edilizia N° **** Omissis **** in variante alla precedente.
- Certificato di Collaudo Statico del **** Omissis ****
- Autorizzazione allo scarico nella Pubblica fogna N° **** Omissis ****
- Permesso di Abitabilità N° **** Omissis ****

In sede di accesso e dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico e gli elaborati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo edilizio sono emerse alcune discordanze riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, la posizione dei vani murari e la destinazione d'uso degli ambienti. Per regolarizzare ed accertare la regolarità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato, sarà necessario presentare un nuovo titolo abilitativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il Cespite in oggetto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato.
Non si è a conoscenza di eventuali oneri condominiali insoluti.

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.

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 parametri 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 2025 - Semestre 1, Provincia: ROMA; Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Fascia/zona: PERIFERICA, GUIDONIA CENTRO - COLLE FIORITO, Tipologia considerata: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale, pari a 1.675,00 €/mq (1.350,00/2.000,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di novembre 2025, in zona centro per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 1.950,00 €/mq (1.900,00 e 2.000,00 €/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), zona: Guidonia Centro Colle Fiorito, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in stabili di 1° fascia pari a 1.736,00 €/mq (1.504,00 e 1.967,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (Rm) - C47, Settore NORD/EST; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.450,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili distinti presso NCEU è pari a: 1.702,75 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Umberto Maddalena n. 9/A, interno 4, categoria A/2, vani 7,5, piano 2, rendita catastale 987,72 €.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 156,00 m² escluse aree scoperte: 148,00 m²*) in 7,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il secondo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno che diparte dal piano seminterrato e consente di raggiungere tutti gli immobili presenti nel fabbricato di maggior consistenza. Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile a due quadrati ravvicinati e sfalsati tra loro; scanditi da tramezzature e da setti murari (*elementi divisorii*) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad:

*Ingresso che conduce all'ampio soggiorno con camino di circa 43,00 mq, la cucina di circa 12,00 mq, un ampio disimpegno di circa 14,00 mq, N° 2 bagno di 7,00 e 4,50 mq, N° 3 camere di circa 12,00, 16,00 e 20,00 mq (una delle quali è provvista di cabina armadio); oltre i N° 3 balconi a livello di circa 6,60; 12,00 e 13,00 mq. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale, tra la "zona giorno" e la "zona notte", consentendo così il raggiungimento degli ambienti serviti. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea (*piastrelle in ceramica ed in marmo*), le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di*

ASTE GIUDIZIARIE

lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in buone condizioni di conservazione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia **** Omissis ****, per una diversa distribuzione degli spazi interni.

CONFINI: *Distacco con Via Umberto Maddalena a Nord/Ovest, aree esterne alla medesima particella a Nord/Est e Sud/Est, vano scale ed appartamento interno N° 3 a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.*

Identificato al catasto Fabbricati – Sez MON Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 269.647,49

VALORE DI STIMA DETERMINATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Umberto Maddalena n. 9/A, interno 4, categoria A/2, vani 7,5, piano 2, rendita catastale 987,72 €	158,36 mq	1.702,75 €/mq	€ 269.647,49	100,00%	€ 269.647,49
Valore di stima:					€ 269.647,49

Valore di stima: € 269.647,49

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche.	3.000,00	€
Costo da sostenere per la presentazione della nuova Planimetria Catastale aggiornate, con software DOCFA, da inviare all'Agenzia del Territorio.	500,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima: € 239.000,00

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 03/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Verbale di Sopralluogo del 10.03.2025 ore 12.00

- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia e di Stato Civile
- ✓ All. 4 Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa Catastale e Visura Storica Catastale dell'ENTE URBANO
- ✓ All. 5 Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Visura Catastale Storica e Planimetria dell'immobile
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE degli Atti intercorsi tra il 1988 ed il 2002
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE degli Atti di Compravendita del 08.09.04 e del 28.06.18_provenienze
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Ispezioni ipotecarie immobile e soggetti coinvolti
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Concessioni Edilizie N° 599.92 e N° 321.89
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Agibilità, allaccio in fogna e Certificato di Collaudo Statico
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Oneri condominiali
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 15. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 16. Proc. EI RGEI 392.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Umberto Maddalena n. 9/A, interno 4, categoria A/2, vani 7,5, piano 2, rendita catastale 987,72 €

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/2 (*abitazione di tipo civile*), posto al secondo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo cinque piani tra loro sovrapposti e comunicanti mediante il vano scala interno; dove al piano seminterrato si trovano i garages, al piano terra gli uffici, ai piani primo e secondo le abitazioni ed al piano sottotetto le soffitte. L'involucro edilizio, costruito verso la fine degli anni 80, contiene al suo interno N° 8 box, N° 1 cantina, N° 2 locali tecnici, N° 4 uffici, N° 4 appartamenti ed i locali posti nel livello sottotetto. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato che presenta un'edificazione composta prevalentemente da edifici multipiano. Il tutto è situato in prossimità del centro storico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ed è raggiungibile percorrendo Via Umberto Maddalena fino ad incontrare il civico N° 9, dove è presente l'accesso all'area esterna che circonda il corpo di fabbrica, lungo tutti i suoi lati. Il Comune sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tiburtina Valeria (SS5); per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Si estende per circa 79 km², con altitudini che vanno dalla pianura fino alle lievi colline dell'area dei Monti Tiburtini; è composto da numerose frazioni e località e da un proprio casello autostradale. L'urbanistica della cittadina presenta un impianto con strade ampie e reticolari tipico delle città di fondazione degli anni '30, mentre le aree circostanti si sono sviluppate con tessuti urbani più eterogenei e residenziali nelle decadi successive. Oggi il Comune è un centro residenziale, commerciale e produttivo con numerosi servizi pubblici, scuole, strutture sportive, spazi culturali e parchi.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI GUIDONIA MONTECELIO

Via Umberto Maddalena, La Pietrara, Guidonia Montecelio, Roma, Lazio, CAP 00012, Italia - Codice catastale: E263, Sezione C, Foglio 18, Particella 281, 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: D1/ Periferica GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO, 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, Area Nielsen: Area 3. Coordinate geografiche: Latitudine 41.997650137755805 Longitudine 12.72507816553116.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali.

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

DESCRIZIONE BENE N° 1 (appartamento)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, vani 7,5, Sup. Cat. Totale: 156,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 148,00 m², Rendita 987,72 €); distinta dalla sezione censuaria MON foglio 18 particella 281 subalterno 6 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm), Via Umberto Maddalena n° 9/A, Piano N° 2, Interno N° 4.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 156,00 m² escluse aree scoperte: 148,00 m²*) in 7,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il secondo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno che diparte dal piano seminterrato e consente di raggiungere tutti gli immobili presenti nel fabbricato di maggior consistenza. Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile a due quadrati ravvicinati e sfalsati tra loro; scanditi da tramezzature e da setti murari (*elementi divisorii*) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: *Ingresso che conduce all'ampio soggiorno con camino di circa 43,00 mq, la cucina di circa 12,00 mq, un ampio disimpegno di circa 14,00 mq, N° 2 bagno di 7,00 e 4,50 mq, N° 3 camere di circa 12,00, 16,00 e 20,00 mq (una delle quali è provvista di cabina armadio); oltre i N° 3 balconi a livello di circa 6,60; 12,00 e 13,00 mq.* L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale, tra la "zona giorno" e la "zona notte", consentendo così il raggiungimento degli ambienti serviti. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea (*piastrelle in ceramica ed in marmo*), le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in buone condizioni di conservazione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia **** Omissis ****, per una diversa distribuzione degli spazi interni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al catasto Fabbricati – SEZ MON Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A. 25 375 - Sistemi ed ambiti del Paesaggio; fascia di rispetto dai Centri e Nuclei storici. TAVOLA B. 25 375 – Beni Paesaggistici, Patrimonio identitario regionale; aree urbanizzate del PTPR. TAVOLA C. 25 375 – Beni del patrimonio Naturale e Culturale; tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 239.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 392/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Umberto Maddalena n. 9/A, interno 4, categoria A/2, vani 7,5, piano 2, rendita catastale 987,72 €		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO Identificato al catasto Fabbricati SEZ MON Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No	Superficie	158,36 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: Ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo. Adibito ed utilizzato ad abitazione di tipo civile. Lo stato conservativo è apparso buono. Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente. I prospetti del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione. Variato nella sua destinazione d'uso e nella sua distribuzione degli ambienti interni, rispetto alla documentazione catastale ed urbanistica acquisita.		
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/2 (abitazione di tipo civile), posto al secondo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo cinque piani tra loro sovrapposti e comunicanti mediante il vano scala interno; dove al piano seminterrato si trovano i garage, al piano terra gli uffici, ai piani primo e secondo le abitazioni ed al piano sottotetto le soffitte. L'involucro edilizio, costruito verso la fine degli anni 80, contiene al suo interno N° 8 box, N° 1 cantina, N° 2 locali tecnici, N° 4 uffici, N° 4 appartamenti ed i locali posti nel livello sottotetto. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto urbano consolidato che presenta un'edificazione composta prevalentemente da edifici multipiano. Il tutto è situato in prossimità del centro storico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ed è raggiungibile percorrendo Via Umberto Maddalena fino ad incontrare il civico N° 9, dove è presente l'accesso all'area esterna che circonda il corpo di fabbrica, lungo tutti i suoi lati. Il Comune sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tiburtina Valeria (SS5); per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Si estende per circa 79 km², con altitudini che vanno dalla pianura fino alle lievi colline dell'area dei Monti Tiburtini; è composto da numerose frazioni e località e da un proprio casello autostradale. L'urbanistica della cittadina presenta un impianto con strade ampie e reticolari tipico delle città di fondazione degli anni '30, mentre le aree circostanti si sono sviluppate con tessuti urbani più eterogenei e residenziali nelle decadi successive. Oggi il Comune è un centro residenziale, commerciale e produttivo con numerosi servizi pubblici, scuole, strutture sportive, spazi culturali e parchi. DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI GUIDONIA MONTECELIO Via Umberto Maddalena, La Pietrara, Guidonia Montecelio, Roma, Lazio, CAP 00012, Italia - Codice catastale: E263, Sezione C, Foglio 18, Particella 281, 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: D1/Periferica GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO, 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, Area Nielsen: Area 3, Coordinate geografiche: Latitudine 41.997650137755805 Longitudine 12.72507816553116. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas, l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche. DESCRIZIONE BENE N° 1 (appartamento) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, vani 7,5, Sup. Cat. Totale: 156,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 148,00 m², Rendita 987,72 €); distinta dalla sezione censuaria MON foglio 18 particella 281		

	subalterno 6 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm), Via Umberto Maddalena n° 9/A, Piano N° 2, Interno N° 4. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 156,00 m² escluse aree scoperte: 148,00 m²) in 7,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il secondo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno che diparte dal piano seminterrato e consente di raggiungere tutti gli immobili presenti nel fabbricato di maggior consistenza. Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile a due quadrati ravvicinati e sfalsati tra loro; scanditi da tramezzature e da setti murari (elementi divisori) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: Ingresso che conduce all'ampio soggiorno con camino di circa 43,00 mq, la cucina di circa 12,00 mq, un ampio disimpegno di circa 14,00 mq, N° 2 bagno di 7,00 e 4,50 mq, N° 3 camere di circa 12,00, 16,00 e 20,00 mq (una delle quali è provvista di cabina armadio); oltre i N° 3 balconi a livello di circa 6,60; 12,00 e 13,00 mq. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale, tra la "zona giorno" e la "zona notte", consentendo così il raggiungimento degli ambienti serviti. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea (piastrelle in ceramica ed in marmo), le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in buone condizioni di conservazione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia **** Omissis ****; per una diversa distribuzione degli spazi interni. Identificato al catasto Fabbricati - SEZ MON Fg. 18, Part. 281, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A. 25 375 - Sistemi ed ambiti del Paesaggio; fascia di rispetto dai Centri e Nuclei storici. TAVOLA B. 25 375 - Beni Paesaggistici, Patrimonio identitario regionale; aree urbanizzate del PTPR. TAVOLA C. 25 375 - Beni del patrimonio Naturale e Culturale; tessuto urbano.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI, per il ventennio antecedente la trascrizione del Pignoramento Immobiliare.
Stato di occupazione:	Il cespite risulta nel possesso del debitore esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
04/07/2018 Reg. gen. 32694 - Reg. part. 5613
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 1,87 %
Rogante: Notaio VISCA EVA LUCILLA di Roma
Data: 28/06/2018
N° repertorio: 978
N° raccolta: 884
- **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
04/10/2024 Reg. gen. 52947 - Reg. part. 38845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura