

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

contro



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

All'udienza del 14/06/2023, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Corso Italia, interno 11, piano 3

L'appartamento è sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, precisamente nella frazione di "Villalba", distinto catastalmente al catasto fabbricati sezione Le Fosse, Foglio 29 particella 297, subalterno 504, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 127 mq totale: escluse aree scoperte 122 mq, con una rendita di 340,86 euro; l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato sig. per 1/1. L'appartamento posto al pino terra del fabbricato condominiale è così suddiviso: ingresso con soggiorno-pranzo di circa 48,15 mq, tramite un disimpegno si accede alla cucina di 9,27 mq e alla zona notte composta da due camere da letto, rispettivamente di 18,84 mq e di 15,92 mq, un bagno di circa 7,70 mq e una cameretta di circa 6,36 mq, ricavata da quella più grande, per un totale di 110,95 mq superficie netta dell'immobile, con annessi due balconi rispettivamente uno lato soggiorno-camera di 11,40 mq e balcone lato cucina mq 5,04, per un totale di 16,44 mq di SNR. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita di interventi ne di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene risulta in possesso dall'esecutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2024.

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) - Corso Italia, interno 11, piano 3



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- 

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

- persona fisica (Proprietà 1/1)

dal certificato di residenza l'esecutata sig #  
attualmente residente in Guidonia Montecelio, Corso Italia n°106-interno 11-

## CONFINI

L'appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno 11(undici)composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e due camere e una cameretta ed annessi due balconi a livello, confina con il vano scale, vano ascensore e con gli appartamenti distinti con i numeri di interno 10 (dieci) e 12 (dodici).Per quanto riguarda al catasto terreni al foglio 29 sezione LEF la part 297 è stata soppressa ed ha generato le particelle 295-296-298, tramite la variazione del tipo mappale 16/02/1998 pratica n. 1160 in atti 07/05/2003 ( n 1225.1/1998). Con la presentazione al catasto terreni del tipo mappale del 16/02/1998 pratica n. 498958 in atti dal 07/05/2003 ( n. 1225.1/1998), sono state soppresse le particelle 296 che 298 ed rimasta la particella 295 Ente Urbano di 07are e 90ca, su cui attualmente insiste il fabbricato (vedere allegati 2) Al catasto terreni la particella 295 confina con: a Nord con la particella 269-270, ad est con le particelle 299-300,a sub con la part 301 e a ovest con strada comunale Corso Italia. Attualmente l'immobile è in possesso dall'esecutato

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Neta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,95 mq	123,86mq	1	123,86 mq	3,00m	Terzo
Balcone scoperto	16,44mq	16,44mq	0,25	4,11 mq	0,00m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,97 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima si trova in una zona centrale e commerciale della località di "Villalba" una frazione del comune di Guidonia Montecelio su una strada principale " Corso Italia" , zona centrale della località , sono presenti numeri servizi del settore terziario ed è collegata bene con i mezzi pubblici.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1971 al 10/10/2000		Catasto Fabbricati Fg 25, Part. 25, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 454,48 Piano 3
Dal 10/10/2000 al 19/02/2002		Catasto Fabbricati Fg 29, Part. 25, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 454,48 Piano 3
Dal 19/02/2002 al 15/03/2002		Catasto Fabbricati Sez. LBF, Fg 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 454,49 Piano 3
Dal 15/03/2002 al 26/06/2002		Catasto Fabbricati Sez. LBF, Fg 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 26/06/2002 al 03/10/2005		Catasto Fabbricati Sez. LBF, Fg 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 03/10/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. LBF, Fg 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 340,86 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
LEF	29	297	504	1	A4	2	5.5 vani	127mq	340,86 €	3		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento in oggetto insiste sul catasto terreni al foglio 29 sezione LEF particella 295, in quanto come scritto in premessa al catasto terreni la part 297 è stata soppressa ed ha generato le particelle 295-296-298, tramite la variazione del tipo mappale 16/02/1998 pratica n. 1160 in atti 07/05/2003 ( n 1225.1/1998). Con la presentazione al catasto terreni del tipo mappale del 16/02/1998 pratica n. 498958 in atti dal 07/05/2003 ( n. 1225.1/1998), sono state sopprese le particelle 296 che 298 ed rimasta la particella 295 Ente Urbano di 07are e 90ca, su cui attualmente insiste il fabbricato (vedere allegati 2). In fase di sopralluogo avvenuto in data 09/01/2024, la sottoscritta ha rilevato la non perfetta conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in catasto protocollo 000150152 del 19/02/2002 , attualmente presente nella banca dati catastali, trattasi di semplicemente una diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile , così come riportata nell'elaborato "planimetria dello stato dei luoghi " allegato 5 ). Per regolarizzare la situazione catastale riscontrata sarà possibile richiedere in catasto un allineamento dei dati catastali tra il catasto terreni e quello dei fabbricati, invece per regolarizzare la difformità urbanistica interna dell'immobile sarà necessario presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio una mancata Cila ai sensi dell' Art 6 e 6 bis del D.P.R80/01, pagando una ammenda e presentando in catasto fabbricati la variazione della planimetria catastale corretta fedele sia con lo stato dei luoghi che con la pratica urbanistica, in modo tale da avere la perfetta corrispondenza con lo stato dei luoghi e l'aggiornamento degli elaborati catastali. Le spese per le pratiche saranno descritte in seguito e detratti dal valore finale di stima.

### PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567secondo coma , c.p.c

Non risultano contratti di locazione in essere

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in buono stato e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. In fase di sopralluogo come si evince anche dal verbale (allegati) l'esecutato ha dichiarato di abitare unitamente alla moglie

## **PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato risulta facente parte di un fabbricato condominiale denominato "condominio Corso Italia n°104"

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato nè censo, nè livello o uso civico.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'appartamento in oggetto si presenta in buone condizioni non necessita di interventi urgenti né di manutenzione ordinaria rifinito con materiali di pregio. Esternamente il fabbricato è rifinito a cortina, dotato di impianto termoautonomo e tutti i confort. La superficie interna appare diversamente distribuita rispetto alla planimetria catastale ed al progetto reperito presso il comune, tali difformità realizzate senza giusto titolo potranno essere regolarizzate come descritto successivamente. La superficie utile netta dell'immobile è di 110,95 mq e la superficie non residenziale destinata ai terrazzi è di 16.44 mq. I pavimenti sono in piastrelle di ceramiche di vario tipo dimensione colore ad eccezione della cucina e bagno in cui sono state utilizzate piastrelle in gress porcellanato anche sui muri. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in Pvc con doppio vetro provvisti di tapparelle. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento termoautonomo, impianto elettrico e impianto citofonico.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

In fase di sopralluogo come si evince anche dal verbale (allegato) l'esecutato ha dichiarato di abitare unitamente alla moglie #  
e alla figlia minorenni #

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2002 al 03/10/2005		<b>di compravendita</b>			
		<b>rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Taddei Alessandro	03/10/2005	11018	5506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	07/10/2005	38468	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		agenzia delle entrate ufficio territoriale di Civitavecchia (RM)	04/10/2005	4438	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nel certificato ipotecario speciale del 31/01/2023, in base alle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alle trascrizioni del pignoramento, ed eseguite sui repertori e le note esibite dall'Ufficio del Territorio di Roma 2, la sottoscritta avendo verificato anche attraverso la Visura Ipotecaria, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 12/04/2024, risultano regolari:

Atto di provenienza compravendita a rogito dott Taddei Alessandro, notaio in Cerveteri, del 03/10/2005, rep 11018 racc 5506, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/10/2005 al n 38466 di formalità; favore # \_\_\_\_\_ per intera proprietà contro # \_\_\_\_\_ per intera proprietà (vedere allegato 4);

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito notaio Taddei Alessandro in Cerveteri del 26/06/2002 rep 5817, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 03/0/2002 al n 19828 tra: # \_\_\_\_\_

atto di compravendita a rogito del dott Taddei Alessandro del 15/03/2002 rep 5382, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 20/03/2002 al n 7873 a favore di # \_\_\_\_\_

1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, contro # \_\_\_\_\_

per i diritti di 1/6 di proprietà, e

#Bonansico Remo # nato a Sarno (SA) il 16/09/1949 per i diritti di 1/6 di proprietà

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

2.ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 18944 Registro Generale 65790

Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 11019/5507 del 03/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3.ISCRIZIONE del 09/01/2009 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1047

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 103962/97 del 14/11/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1.Annotazione n. 4316 del 10/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.TRASCRIZIONE del 07/04/2011 - Registro Particolare 11476 Registro Generale 18392

Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 29177/3780 del 24/03/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

5.ISCRIZIONE del 04/10/2019 - Registro Particolare 8697 Registro Generale 48495

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16198/9719 del 02/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6.TRASCRIZIONE del 31/01/2023 - Registro Particolare 3379 Registro Generale 5003

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 227/2023 del 20/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

il bene ha destinazione d'uso di tipo residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

la sottoscritta in data 23/08/2023 ha richiesto ed effettuato l'accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio per visionare e prendere copia dei titoli edilizi autorizzativi che sono i seguenti:

**Licenza di Costruzione rilasciata dal comune di Guidonia Montecelio n° 305 del 27/05/1669 e relativi elaborati grafici;**

**variante "voltura" n° 66 del 19/02/1969 relativi elaborati grafici;**

**variante n° 1432 del 31/08/1968 per ampliamento e sopraelevazione e relativi elaborati grafici;**

**variante n° 106 del 05/03/1969 per abbinamento e variante con relativi elaborati grafici;**

**certificato di Agibilità n° 305 del 29/03/1971.**

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dallo studio del fascicolo dei precedenti edilizi e la situazione al catasto fabbricati, si ha la perfetta corrispondenza tra la planimetria presente in catasto protocollo 000150152 del 19/02/2002 e l'ultimo titolo edilizio. Successivamente avendo effettuato il primo accesso in data 20-09-2023 con esito negativo, la sottoscritta insieme al custode designato riesco ad effettuare un sopralluogo "forzoso in data 09/01/2024. Dal sopralluogo emerge una incongruenza tra lo stato dei luoghi e la situazione sopra descritta, trattasi di semplicemente una diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile, così come riportata nell'elaborato "planimetria dello stato dei luoghi" allegato). Per regolarizzare la difformità urbanistica interna dell'immobile sarà necessario presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio una mancata Cila ai sensi dell' Art 6 e 6 bis del D.P.R80/01, pagando una ammenda e presentando in catasto fabbricati la variazione della planimetria catastale corretta fedele sia con lo stato dei luoghi che con la pratica urbanistica, in modo tale da avere la perfetta corrispondenza con lo stato dei luoghi e l'aggiornamento degli elaborati catastali. Le spese per le pratiche saranno descritte in seguito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

il fabbricato fa parte di un complesso condominiale denominato condominio "Corso Italia" purtroppo la sottoscritta avendo effettuato numerose chiamate e inviate anche numerose comunicazioni scritte tramite email/Pec all'attuale amministratore ing. Maurizio Matarangolo, per avere informazioni circa il saldo degli oneri condominiali, ad oggi non dispone di questa informazione.

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

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Corso Italia, interno 11, piano 3

L'appartamento è sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, precisamente nella frazione di "Villalba", distinto catastalmente al catasto fabbricati sezione Le Fosse, Foglio 29 particella 297, subalterno 504, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 127 mq totale: escluse aree scoperte 122 mq, con una rendita di 340,86 euro; l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] per 1/1. L'appartamento posto al pino terra del fabbricato condominiale è così suddiviso: ingresso con soggiorno-pranzo di circa 48,15 mq, tramite un disimpegno si accede alla cucina di 9,27 mq e alla zona notte composta da: due camere da letto, rispettivamente di 18,84 mq e di 15,92 mq, un bagno di circa 7,70 mq e una cameretta di circa 6,36 mq, ricavata da quella più grande, per un totale di 110,95 mq superficie netta dell'immobile, con annessi due balconi rispettivamente uno lato soggiorno-camera di 11,40 mq e balcone lato cucina mq 5,04, per un totale di 16,44 mq di SNR. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene risulta in possesso dall'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 174.633,90

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Guidonia località Villalba, tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare le piccole difformità riscontrate all'interno del Bene. Essendo una mancata Cila Ai sensi art 6 e 6 bis del D.P.R. 380/01, AVREMMO UN COSTO DI 1000,00 EURO DI AMMENDA per lavori già realizzati, sommati ai diritti d'istruttoria per la presentazione del bene che sono circa di 200,00€, piu' il 2000,00 € circa per le prestazioni professionali di un libero professionista, quantificata escludendo gli oneri e tasse previste per legge. Le spese così sostenute sono (1000,00 euro +200,00euro +2000,00euro) = 3200,00 euro totali che detratte al valore di stima dell'immobile :

174633,90€ -3200,00€= 171.433,90

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (detratti i costi e il 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi)**

**154.290,51 EURO ( CENTOCINQUATTAQUATTROMILADUECENTONOVANTA EURO/51)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Corso Italia, interno 11, piano 3	127,97 mq	1.370,00 €/mq	€ 174.633,90	100,00%	€ 174.633,90
				Valore di stima:	€ 174.633,90
Valore di stima detratti i costi e il 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi :					€ 154.290,51

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fonte Nuova, li 12/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Paolo Lara

- ✓ Visure e schede catastali - visura storica planimetria catastale (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica al terreni ed estratto di mappa (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ Altri allegati - planimetria dello stato di fatto
- ✓ Altri allegati - verbali di sopralluoghi
- ✓ Concessione edilizia - precedenti e titoli autorizzativi edilizi dell'immobile
- ✓ Ortofoto - Estratto di mappa catastale con immagini satellitari,
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza e stato civile

✓ INVIO BOZZA PERIZIA ALLE PARTI  
ASTE GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Corso Italia, interno 11, piano 3  
 L'appartamento è sito nel comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, precisamente nella frazione di "Villalba", distinto catastalmente al catasto fabbricati sezione Le Fosse, Foglio 29 particella 297,subalterno 504, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 127 mq totale: escluse aree scoperte 122 mq, con una rendita di 340,86 euro; l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ per 1/1.L'appartamento posto al pino terra del fabbricato condominiale è così suddiviso: ingresso con soggiorno-pranzo di circa 48,15 mq, tramite un disimpegno si accede alla cucina di 9.27 mq e alla zona notte composta da: due camere da letto, rispettivamente di 18.84 mq e di 15.92 mq, un bagno di circa 7.70 mq e una cameretta di circa 6.36 mq, ricavata da quella più grande, per un totale di 110,95 mq superficie netta dell'immobile, con annessi due balconi rispettivamente uno lato soggiorno-camera di 11.40 mq e balcone lato cucina mq 5.04, per un totale di 16.44 mq di SNR. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita di interventi ne di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene risulta in possesso dall'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il bene ha destinazione d'uso di tipo residenziale

<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 174.633,90</b>
<b>Valore di stima detratti i costi e il 10% garanzia per vizi :</b>	<b>€ 154.290,51</b>



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecello (RM) - Corso Italia, interno 11, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo di immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 297, Sub. 504, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	127,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. In fase di sopralluogo come si evince anche dal verbale (allegato) l'esecutato ha dichiarato di abitare unitamente alla moglie e alla figlia minorenni		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è sito nel comune di Guidonia Montecello, provincia di Roma, precisamente nella frazione di "Villalba", distinto catastalmente al catasto fabbricati sezione Le Fosse, Foglio 29 particella 297, subalterno 504, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 127 mq totale: escluse aree scoperte 122 mq, con una rendita di 340,86 euro; l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato sig. per 1/1. L'appartamento posto al piano terra del fabbricato condominiale è così suddiviso: ingresso con soggiorno-pranzo di circa 48,15 mq, tramite un disimpegno si accede alla cucina di 9,27 mq e alla zona notte composta da: due camere da letto, rispettivamente di 18,84 mq e di 15,92 mq, un bagno di circa 7,70 mq e una cameretta di circa 6,36 mq, ricavata da quella più grande, per un totale di 110,95 mq superficie netta dell'immobile, con annessi due balconi rispettivamente uno lato soggiorno-camera di 11,40 mq e balcone lato cucina mq 5,04, per un totale di 16,44 mq di SNR. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene risulta in possesso dall'esecutato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In fase di sopralluogo come si evince anche dal verbale (allegato) l'esecutato ha dichiarato di abitare unitamente alla moglie		