



TRIBUNALE DI TIVOLI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 419/2016 del R.G.E.

promossa da



BANCO POPOLARE PBM S.p.A.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

aggiornamento data: 17/11/2025

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott. Valerio Medaglia, in data 23 maggio dell'anno 2018 veniva conferito al Dott. Ing. Francesca Ilardi iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25524, settori a-b-c, con studio in Palestrina (Rm) via delle Piagge n. 3 l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, e in data 17 maggio dell'anno 2018 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, alla scrivente il Giudice assegnava i seguenti:

QUESITI

ATTIVITA' PRELIMINARI

- 1) *Preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*
 - *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
 - *Acquisisca, ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
 - *Acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*
 - *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
 - *Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.*

In data 20/06/2018 si dava inizio alle operazioni peritali.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti, per l'intera quota di proprietà del Sig. Manolo Mancini, da:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (Rm) – Via A. Mordini n. 18 (piani T-1°);
- **Bene N° 2** – Autorimessa sottostante appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (Rm) – Via A. Mordini n. 16 (piano S1).

Data la natura dei beni, si procede alla stima dei Beni come **Lotto Unico**.

Verifica Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

La sottoscritta C.T.U. ha verificato preliminarmente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma che risulta completa, rilevando quanto segue:

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La piena proprietà del Sig. dell'appartamento sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Via A. Mordini n. 18, catastalmente censito all'NCEU, Sezione Urbana LEF, Foglio 20, Particella 294, sub 17, cat. A/7, cl. 1, vani 4, Via Ippolito Nievo s.n.c., piano T-1, interno 10; nonché la piena proprietà del Sig. del locale autorimessa al piano interrato, censito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) all'NCEU, Sezione Urbana LEF, Foglio 20, Particella 294, sub 18, cat. C/6, cl. 5, mq 42, Via Ippolito Nievo s.n.c., piano S1.

Titolo di provenienza

Dall'accesso presso il Comune di ubicazione dell'immobile, i beni pignorati risultano intestati a , proprietario per la quota intera;

Presso l'Anagrafe del Municipio di Guidonia Montecelio (Rm) in data 27.06.2019 (v. allegato), il Signor risulta residente presso il Comune di Guidonia Montecelio in Via Antonio Mordini n. 18, coniugato in data 27.06.1993 con la signora in regime di separazione dei beni.

L'atto di proprietà, da certificato notarile dell'atto di compravendita, risulta effettuato in data 12.09.2006 n. 120227/18406 di Repertorio Dott. Paolo Coppi di Roma, tra le parti venditrici che risultavano proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, ognuno per la quota di ½.

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

Non risultano difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e i dati del Catasto.

A seguito di analisi cartacea e sopralluogo effettuato, si è rilevata difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per il Bene n° 1, in particolare con abuso relativo alla chiusura del portico di accesso all'immobile P.T., oltre alla variazione (senza la prevista autorizzazione) della destinazione d'uso dell'immobile, rispettivamente per la soffitta al piano 1° e per il box al piano S1 (Bene n° 2). Per gli abusi descritti, in data 02.11.2011, è stato disposto dal Tribunale di Tivoli decreto di sequestro preventivo.

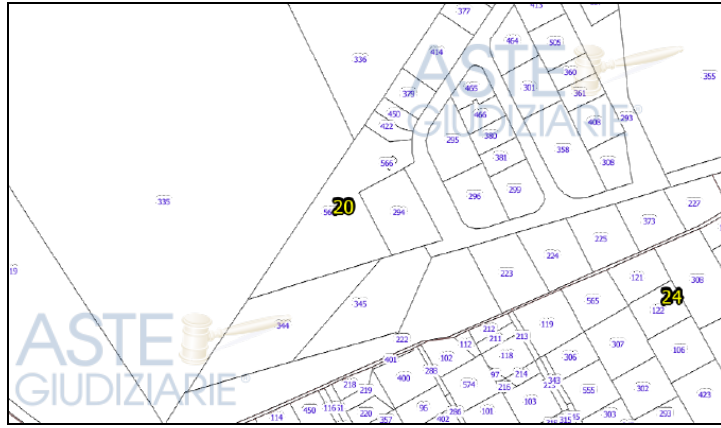
Gli immobili risultano ubicati in Via Antonio Mordini, rispettivamente il Bene N°1 al numero civico 18 ed il Bene N°2 al numero civico 16, mentre catastalmente risultano entrambi censiti in via Ippolito Nievo SNC.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

- 2) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili sul web con le mappe catastali.*

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.





Dalla ricerca condotta presso l'Agenda del territorio competente, è risultato che i beni (v. visure catastali in allegato):

1. Appartamento sito al piano terra-1, censito nel Comune di Guidonia Montecelio all'NCEU, Sezione Urbana LEF, Foglio 20, Particella 294, sub 17, cat. A/7, cl. 1, vani 4, Via Ippolito Nievo s.n.c., piano T-1, interno 10.
2. Locale autorimessa posto al piano interrato, censito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) all'NCEU, Sezione Urbana LEF, Foglio 20,

Particella 294, sub 18, cat. C/6, cl. 5, mq 42, Via Ippolito Nievo s.n.c., piano S1.

sono intestati a:

- MANCINI Manolo proprietario per 1/1.

Dati catastali

Catasto dei Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Urbana LEF	20	294	17	1	A/7	1	4 vani		Euro 444,15
Urbana LEF	20	294	18	1	C/6	5		42 m ²	Euro 119,30

Descrizione immobili

I beni fanno parte di un complesso residenziale di due piani fuori terra adibiti ad appartamenti ed un piano interrato destinato a locali per autorimesse.

Gli appartamenti al piano terra sono così sviluppati: abitazioni ai piani terra, abitazioni e soffitta al piano primo.

L'appartamento ha accesso pedonale indipendente e privato, con corte esterna esclusiva, di superficie commerciale complessiva di circa 77 mq, destinata in parte a parcheggio, in parte a giardino.

Il Bene N°1 è un appartamento con due lati comuni ad adiacenti abitazioni. Si eleva per due piani fuori terra, ingresso disposto a Sud con affaccio sia Sud-Ovest che Sud-Est. Al momento dell'accesso in loco risulta così costituito:

P.S1 (Piano interrato): Bene n°2-BOX AUTORIMESSA. Attualmente è un locale di 42 mq a cui si accede da scala interna all'immobile posta al piano terra, adibito a soggiorno con angolo cottura arredato provvisto di un camino;

P.T. (Piano Terra): abitazione a cui si accede attraverso un portico di 6 mq sito nella proprietà; è composta di un unico locale ad uso soggiorno con angolo cottura e servizio igienico. Attualmente la cucina è separata dalla sala con tramezzatura non autorizzata.

P.1° (piano primo): costituito da ingresso, una camera da letto con Cabina armadio interna non finestrata (non autorizzata), locale soffitta e servizio igienico.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato (come da collaudo finale a firma dell'Arch. Velio Rossini in data 3.2.91, la cui copia è riportata in allegato), solai intermedi e di copertura a pignatte e travetti in c.a.

I due servizi igienici, presentano rivestimento e piastrelle in ceramica.

La pavimentazione del piano 1° è in parquet, mentre quella al P.T. è in marmo.

La scala è in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di avvolgibili, colore bianco.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce.

I serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

Tutti gli infissi sono tutti dotati di grate in ferro colore bianco.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannello di legno colore marrone.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Tutti gli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) sono presenti e correttamente in esercizio.

L'immobile N°1 confina lato S-O con Sub 13 (Via Mordini n. 20 – interno 8), intestatari o aventi causa; lato S-E con Sub 501 (Via Niccolini n°3), intestatari , o aventi causa;

L'immobile N°2 confina lato S-O con Sub 14 (autorimessa di pertinenza all'interno 8).

L'immobile N°2, di superficie 42 mq, ubicato al piano seminterrato e confinante con posto auto catastalmente censito al sub 502, ha accesso carrabile da Via Tivoli SNC ed accesso pedonale tramite scala interna posta all'interno dell'immobile P.T.

STATO DI POSSESSO

- 3) *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Alla data del 03.09.2018, da visura catastale, gli immobili sopra descritti sono intestati a , proprietario per 1/1 (v. visura catastale in allegato). Gli immobili oggetto di pignoramento al momento dell'accesso sono risultati occupati dal Sig.

FOMALITA', VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

- 4) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Sono presenti vincoli o oneri condominiali nei limiti della proprietà dell'immobile.

- 5) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.*

Dalle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, le uniche *formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene* sono le seguenti formalità (v. ispezioni presso l'Ufficio del Territorio in allegato):

Iscrizioni

- Iscrizione di **ipoteca volontaria** in data 24/11/2009 per Euro 380.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo Banco Popolare BPM
Contro:
Registro Particolare n. 23288
Registro Generale n. 74619
Pubblico Ufficiale Coppi Paolo Repertorio 125797/22986 del 19/11/2009

Trascrizioni

- **Atto di compravendita tra vivi** del 21/12/1992
Pubblico Ufficiale Alcaro Giovanni Repertorio 56395 del 21/12/1992
- **Atto di compravendita tra vivi** del 15/09/2006
Registro Particolare n. 36888
Registro Generale n. 60292
Pubblico Ufficiale Coppi Paolo Repertorio 120227/18406 del 12/09/2006
- **Verbale di pignoramento immobili** del 28/10/2016
Registro Particolare n. 33841
Registro Generale n. 49433
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Tivoli Repertorio 4579 del 22/08/2016

Le formalità sopra descritte saranno cancellate a spese della procedura esecutiva nel Decreto di trasferimento dell'immobile dall'esecutato all'aggiudicatario.

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Normativa Urbanistica-Agibilità

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) località Villanova, rispettivamente il Bene N°1 in Via Antonio Mordini n. 18 ed il Bene N°2 in Via Tivoli SNC, ricadono in zona C/2 – espansione territoriale mista, descritte nel PTPR come “Aree Urbanizzate – Paesaggio degli Insediamenti urbani”; nel PTPG come “Sistema insediativo Morfologico-Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari-campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti” (v. allegato).

Gli immobili risultano edificati con Concessione Edilizia n° 1132 del 22.11.1990 e successiva variante in corso di costruzione n. 435 del 10.06.1992. Il progetto per le opere in conglomerato cementizio armato è stato autorizzato dal Genio Civile ai sensi della legge n°64 del 2/10/85 (come dichiarato nel collaudo, ma non si sono trovati i riferimenti nel fascicolo presente presso il Comune di Guidonia Montecelio).

Il certificato di collaudo finale dell'opera in c.a., ad opera dell'Arch. Velio Rossini, che attesta la conformità delle opere al progetto, riporta protocollo della Regione Lazio n° 71670 e data 3.2.1992.

La denuncia dei lavori è stata depositata al Genio Civile n° 23368 prot. N° 2448 del 15/5/91.

Presso il Comune competente, non è stato trovato il titolo di Agibilità dell'immobile, né presentazione della richiesta.

Non esiste dichiarazione delle caratteristiche delle opere di isolamento termico.

NOTE: Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste attestato di prestazione energetica (APE)
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

7) *In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'esistenza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

All'accesso in loco, sono state riscontrate difformità rispetto alla pianta catastale e alla destinazione d'uso sia per il Bene n°1 che per il Bene n° 2.

In particolare, mentre in base alla Destinazione d'uso autorizzata da C.E. 1132/90 e alla relativa variante in corso d'opera n. 435/92, il piano S1, da cui si accede tramite scale interne all'abitazione (P.T.), risultava destinato ad autorimessa e il locale del piano 1° destinato a soffitta, la destinazione d'uso verificata dal sopralluogo della Polizia Municipale e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Guidonia in data 7.9.10, nonché al momento dell'accesso in loco del sottoscritto CTU è la seguente:

- il piano interrato (in cui durante l'accesso non si è potuto visionare per la presenza di sigilli apposti al momento del sequestro), che ha accesso dal piano terra dell'abitazione (Bene n°1) tramite rampa di scale, ha assunto abusivamente la destinazione d'uso a civile abitazione con sostituzione della porta basculante del box con porta a battente che non permette l'ingresso di un'auto. Inoltre, dall'accertamento suddetto in data 7.9.10, risultano realizzati *angolo cottura, piani di lavoro, predisposizione per lavello, separee in vetrocemento, caminetto, termosifoni e piastrellature oltre ad allacciamenti per utenze luce, gas e acqua.*
 - nel piano primo la soffitta risulta destinata a camera mediante installazione di impianto elettrico e termico e posa in opera di un termosifone e pavimentazione con parquet (per l'apposizione di sigilli, non è stata possibile visionarla) con modifica della destinazione d'uso autorizzata da locale tecnico a civile abitazione;
 - il portico di accesso all'immobile (Bene n°1) al piano terra, di superficie circa 6 mq, è stato abusivamente chiuso, con traslazione della porta di accesso (non installata) a vantaggio di un aumento della superficie abitabile del piano terra.
- Inoltre, c'è da evidenziare una parziale chiusura della zona cucina con la costruzione di un tramezzo non autorizzato e la realizzazione di una cabina armadio/ripostiglio privo di areazione all'interno della camera, entrambi però senza aumento superficiale. Per queste ultime difformità, sarebbe possibile presentare SCIA ma, dato l'abuso

perpetrato sul quale è stata già emessa sentenza dalla Procura di Tivoli, si consiglia il ripristino di tutte le opere alla situazione autorizzata e, successivamente, eventuale richiesta di variazione della tramezzatura interna.

- Sono infine state realizzate, senza la prevista autorizzazione, tettoia esterna lato Sud ed apertura carrabile, che devono essere rimosse.

In riferimento alla mancata D.I.A. DPR 380/2001 per le modifiche effettuate non autorizzate, è stata presentata richiesta n. 40463 del 17/05/2011, la quale ha ricevuto DINIEGO DEFINITIVO poiché le opere richieste non rientrano nella ristrutturazione edilizia.

DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO:

Il costo totale di rimozione di tutte le opere sopra descritte non autorizzate e contestuale ripristino è di circa € **22.000,00** (euro ventiduemila/00) come da computo metrico in allegato.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

- 8) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Non esistono concessioni gravanti da censo, livello o usi civici.

ONERI CONDOMINIALI

- 9) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria condominiale ammonta a circa € 350,00.

L'importo degli oneri condominiali non saldati nel biennio antecedente risulta complessivamente pari a € 467,00.

STIMA IMMOBILI

- 10) *DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali*

spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Consistenza (DPR/138)

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi e porticati sono conteggiati al 35%
- Le aree pertinenziali esterne di ville (giardini) sono conteggiate al 10% fino a 25 mq; oltre i 25 mq sono conteggiate al 2%)
- Le superfici pertinenziali accessorie esclusive (cantine, soffitte, ...) sono conteggiate al 50%
- Box privato (Bene N°2) al 60%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

iano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie utile lorda (SUL)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Bene N° 1 - Immobile					
T	Sala	36,1	41,5	1,00	41,5
	Cucina (AC)	6,8	8,7	1,00	8,7
	Bagno	3,3	4,5	1,00	4,5
	Portico	5,7	5,7	0,35	2,0
	Parcheggio + corte	77	77	0,10 (<25 mq);0,02(>25mq)	3,6
1°	Disimpegno	6,6	9,4	1,00	9,4
	Camera 1	13,6	15,6	1,00	15,6
	Soffitta	9,5	11,0	0,50	5,5
	Bagno	4,7	5,6	1,00	5,6
	Balcone	7,8	7,8	0,35	2,7
Totale superficie commerciale abitazione (SEL) in mq					93,7
Bene N° 2 - Autorimessa		42	42	0,60	25,2
Totale superficie commerciale autorimessa (SEL) in mq					119

L'immobile, per la sua natura e destinazione d'uso, non può essere divisibile.



Valutazione immobili

In base a quanto esposto per rispondere al quesito 7, la valutazione dei beni sarà eseguita sulla base della Destinazione D'uso autorizzata dalla C.E. 1132, sottraendo i costi di ripristino stimati.

Sulla base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2025 (v. in allegato), che forniscono i valori minimo (€ 1.200/mq) e massimo (€ 1.800/mq) per la zona suburbana – Villalba-Villanova indicata come zona E3/SUBURBANA per abitazioni in villini di 2° fascia e per un normale stato conservativo;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio- v. in allegato) che fornisce per le abitazioni civili di seconda fascia nella zona considerata un valore medio di € 1.389/mq;

tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

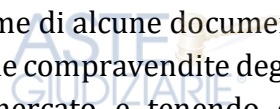
servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato.

Si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico.**

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato e 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.

Si è assunto quindi come valore di mercato il seguente: € 1.400,00/mq.

Gli indici correttivi di cui si è tenuto conto sono:

α_1 (stato manutentivo) = -5% (discreto)

α_2 (posizione S/S-O) = +5%

Il valore così ottenuto risulta pari a **€ 1.400,00**

Il valore commerciale finale dei Beni oggetto di stima è quindi:

$$€ 1.400,00/mq * 119 mq = € 166.600,00$$

Come metodo comparativo a quanto stimato sul prezzo attuale di mercato, si è scelto di utilizzare il Metodo della Capitalizzazione diretta. Noto l'indice attuale di capitalizzazione pari al 4% ed il valore della locazione mensile per l'unità immobiliare in oggetto, pari a € 6/mq/mese,

il valore dell'intero lotto risulta pari a:

$$V = R/i = € 713,4 * 12/0,04 = € 214.000,00$$

Premesso quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile (ottenuto dalla media dei due metodi a confronto) risulta di:

€ 190.300,00

(euro centonovantamilatrecento/00)

Infine, il prezzo abbattuto del **10%** del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 171.200,00

(euro centosettantunomiladuecento/00)

da cui va sottratto il costo per il ripristino dato dal relativo compito metrico in allegato, pari a circa € 22.000,00, oltre spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio di esercizio pari a € 467,00,

Il valore di mercato dell'intero lotto risulta quindi pari a:

€ 148.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

(euro centoquarantottomilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella tabella conclusiva i valori di stima dei beni in oggetto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
LOTTO UNICO	119,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 166.600	100%	€ 166.600
Valore di stima (AL NETTO DELLE DETRAZIONI):					€ 148.800,00

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®

QUADRO SINOTTICO

- 1) DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo e di ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - APPARTAMENTO + BOX Via A. Mordini n. 18	
QUADRO SINOTTICO	
Descrizione bene:	LOTTO UNICO composto da: 1. Immobile su due livelli di superficie commerciale 93,7 mq sito in un complesso residenziale di 10 unità immobiliari su due livelli, con ingresso pedonale e carrabile indipendente e corte esclusiva. Si compone di 4 vani: P.T.: soggiorno, cucina, servizio igienico; P.1°: camera, soffitta, servizio igienico. 2. Locale autorimessa interrato con superficie di 42 mq SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO: 119 mq
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none">Immobile e posto auto in garage interrato per la quota 1/1 dell'intero Lotto
Prezzo:	➤ € 148.800,00 (euro centoquarantottomilaottocento/00)
Indicazioni importanti:	<ul style="list-style-type: none">Demolizione opere abusive - costo complessivo € 22.000,00Spese condominiali insolute ultimo biennio: € 467,00
	





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®



Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni ricevute ed accertate, ad evasione dell'incarico ricevuto per cui viene rimessa la presente perizia che si compone di n. 21 pagine oltre due.

Palestrina, lì 17/11/2025

L'esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)

ALLEGATI:

- Ispezioni aggiornate al 17.11.2025
- Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 1° semestre 2025
- Quotazioni immobiliari OMI al 17.11.2025

NOTA BENE:

Per tutti gli altri allegati, si rimanda alla perizia già depositata in data 15.12.2019.