
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. n. 465/2014



promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	9
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	9
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra	9
Confini	10
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	10
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	11
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	12
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra	13
Dati Catastali	14

Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	14
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	15
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	16
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	18
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	20
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	21
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	23
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	24

Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.....	26
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 465/2014.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	34



INCARICO

All'udienza del 19/12/2016, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, con studio in Via E. Gattamelata, 54 - 000176 - Roma, email robertapecchia@virgilio.it, Tel. 06 933 749 55, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) -
Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte,
cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.**
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)
- Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.**



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) -
Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.**
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)
- Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Via Tito Livio nn. 31-33, nella zona residenziale della località Marco Simone.

Si tratta di un quartiere sorto abbastanza recentemente, che si trova a circa 25 km dalla città di Roma ed è facilmente raggiungibile dalla capitale per mezzo della Via Tiburtina e dell'Autostrada dei Parchi (A24).

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in esame è caratterizzata da edifici destinati a edilizia residenziale privata, di carattere non intensivo con villini a schiera e ville mono o bifamiliari.

La dotazione di servizi commerciali/artigianali è scarsa, mentre la zona presenta una certa facilità di parcheggio. Il transito è prevalentemente locale e a bassa intensità di traffico, quindi con scarsa rumorosità.

L'ingresso carribile all'intera proprietà condominiale, che comprende in toto 20 villini suddivisi in due fabbricati, avviene mediante un cancello automatizzato individuato dal civico

31 di Via Tito Livio, mentre quello pedonale avviene dal civico 33.

Il pignoramento *de quo* interessa il villino a schiera appartenente al fabbricato più grande, che risulta articolato in 12 villini. E' distinto catastalmente con il numero interno 1 e si sviluppa su tre livelli, PT-1 e seminterrato, tutti comunicanti tra loro per mezzo di scala interna, con annessa corte di pertinenza esclusiva, cantina, garage e posto auto scoperto.



L'accesso all'immobile avviene percorrendo dapprima il viale condominiale carrabile e poi un piccolo vialetto asfaltato, dove si aprono i cancelli privati che danno accesso alle varie unità immobiliari. Il villino in esame è il primo, partendo dal fondo dell'area condominiale, ed è pertanto quello di testa.

Si articola, come prima accennato, su tre livelli, PT-1-S1.

Il piano terra è composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, balcone, veranda di ingresso e scala in legno e metallo che conduce al piano primo.

Il primo piano - da progetto avente destinazione di sottotetto - è costituito da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone.

Il piano seminterrato, a cui allo stato si accede solo dall'esterno, è composto di due subalterni: un primo subalterno, il sub. 2, che catastalmente individua la cantina e il bagno - che sono censiti nella consistenza catastale dell'appartamento - e un secondo subalterno, il sub. 48, che individua invece un locale garage.

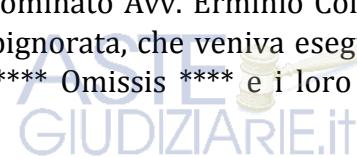
Attualmente tale livello non corrisponde, come destinazione d'uso, a quelle catastali. Per come verificato in seno di accesso, infatti, tali porzioni immobiliari sono state trasformate in un'abitazione indipendente costituita da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno cieco e una piccola corte.



In data 19/12/2017 il Custode nominato, Avv. Erminio Colazingari, effettuava un primo accesso presso l'unità immobiliare pignorata alla presenza del sig. **** Omissis **** che dichiarava di occupare l'immobile unitamente a suo fratello **** Omissis **** e alla di lui famiglia.

Il sig. **** Omissis **** ha dichiarato di occupare l'immobile pignorato in virtù di contratto di locazione a riscatto - non opponibile alla procedura - stipulato con la società **** Omissis **** e di risultare insieme al fratello **** Omissis **** conduttori dell'immobile in questione.

In data 27/12/2017, la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Erminio Colazingari effettuava un secondo accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. **** Omissis ****, della sua convivente **** Omissis **** e i loro tre figli minori. (cfr. allegato n. 2).



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33,
PIANO S1**



Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al bene n. 1, è un posto auto scoperto ubicato nello stesso complesso in cui è inserito il bene di cui sopra.

Si tratta di un posto auto, delimitato da strisce, che si trova all'interno dell'area condominiale, in fondo al viale di accesso che parte dal civico 33 di via Tito Livio, dove è posto il cancello carrabile di tipo automatizzato.



ASTE GIUDIZIARIE.it COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e dunque per la piena proprietà.

CONFINI



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

L'immobile in oggetto confina, nel complesso, con sub. 1 (strada interna al compendio immobiliare), villino distinto come sub 3, unità immobiliare distinta come sub 49, salvo altri e più precisi confini.



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto confina con sub. 1 (strada interna al compendio immobiliare) e posti auto censiti come sub 25 e 27, salvo altri.



CONSISTENZA



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,30 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,80 m	PT
Balcone	5,20 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	-	PT
Veranda	5,90 mq	6,60 mq	0,40	2,64 mq	-	PT
Corte	113,00 mq	121,00 mq	0,10	12,10 mq	-	PT
Mansarda	33,45 mq	40,70 mq	0,70	28,49 mq	1,55 media	1
Balcone scoperto	1,80 mq	2,45 mq	0,25	0,61 mq	-	1
Cantina	20,90 mq	24,65 mq	0,50	12,33 mq	2,95 m	S1
Corte	16,60 mq	19,20 mq	0,10	1,92 mq	-	S1
Garage	19,40 mq	23,40 mq	0,80	18,72 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				121,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,31 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

VILLINO E CANTINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2008 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano S1-T-1
Dal 01/08/2008 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
Dal 04/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 19/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1

GARAGE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2008 al 18/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 18/04/2008 al 18/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq

		Rendita € 38,63 Piano S1
Dal 18/04/2008 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 59,50 Piano S1
Dal 04/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 59,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 59,50 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2008 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 17,97 Piano T
Dal 01/08/2008 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 04/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13

		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

VILLINO E CANTINA

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MAR	5	1470	2	1	A7	2	4,5 vani	72,00 mq	€ 592,63	S1-T-1		

GARAGE

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MAR	5	1470	48	1	C6	6	18 mq	24 mq	€ 59,50	S1		



Allo stato, per come verificato in seno di accesso, l'immobile pignorato presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti essenzialmente in un cambio di destinazione d'uso sia dei locali sottotetto (P1), che dei locali accessori posti al piano seminterrato (catastralmente cantina, bagno e garage), entrambi trasformati in superficie residenziale.

Attualmente infatti, il primo piano risulta articolato in due camere da letto e bagno, mentre il piano seminterrato in salone con angolo cottura, una camera e bagno.

Il vano scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il terra è stato chiuso, così da ricavare due unità immobiliari indipendenti, entrambe ad uso abitativo.

Anche la porta esterna di accesso alla cantina attraverso l'area giardinata del villino è stata chiusa con una pannellatura (cfr. allegato n. 1).



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MAR	5	1470	26	1	C6	4	12 mq	12 mq	€ 29,13	T		

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme a quanto accatastato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di manutenzione e uso.



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Allo stato l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e uso.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

Il compendio immobiliare pignorato, è un villino a schiera con corte di pertinenza esclusiva articolato su più livelli.

L'ingresso carrabile alla proprietà avviene mediante un cancello automatizzato individuato dal civico 31 di Via Tito Livio, mentre quello pedonale avviene dal civico 33.

Tutta la proprietà è perimetrata da un muretto basso con soprastante recinzione in metallo.

Il fabbricato in esame è stato realizzato tra il 2006 -2008 con struttura portante di tipo puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato, rifinita in intonaco civile.

Si presenta in uno stato di conservazione più che buono, con facciate tinteggiate di colore giallo e finestre e porte-finestre protette da persiane.

Ha copertura a tetto a falde inclinate, rivestite con manto di tegole.

L'immobile staggito, come prima accennato, è articolato su tre livelli, PT-1-S1 e ha annessa una corte di pertinenza esclusiva, quasi completamente giardinata.

All'appartamento si accede attraverso una piccola veranda, sopraelevata rispetto al piano di campagna, da cui si entra al piano terra dell'unità immobiliare.



Questo livello è composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno cieco, balcone, veranda e scala in legno e metallo che conduce al piano primo.

Attualmente il vano scala ove era collocata la porzione di scala che conduceva al piano seminterrato è stato chiuso e la scala smontata, così da creare, al piano S1, una porzione immobiliare autonoma, con entrata indipendente.

Anche l'accesso alla cantina, dall'area giardinata, risulta allo stato chiuso con una pannellatura, seppur la porta interna è ancora in essere.

Il primo piano dell'abitazione, che da progetto è il piano sottotetto, ad oggi è stato trasformato in superficie residenziale ed è costituito da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone.

La copertura a falde inclinate, ha altezze variabili da mt 0,90 a mt 2,20 circa.

Il piano seminterrato, catastalmente composto da cantina con bagno e da un locale garage, è stato trasformato in un appartamento indipendente, costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno cieco e una piccola corte antistante l'ingresso, tutta pavimentata.

L'immobile ha accesso dalla parte diametralmente opposta rispetto al villino, per mezzo di un cancello in metallo che immette nella piccola corte e di qui nell'ex locale garage. La serranda di detto locale ad oggi è stata smontata e il vano di ingresso parzialmente chiuso con una porta blindata e una finestra che dà luce al soggiorno.

Nella camera da letto, realizzata nella ex cantina, è stata tamponata, esternamente, la porta che conduceva alla scala esterna di collegamento con la corte del piano terra del villino. Inoltre la scala interna che conduceva al piano terra è stata smontata e il relativo vano è stato chiuso.

Internamente l'intero immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso, eccezion fatta per la camera da letto al piano seminterrato, dove sono presenti macchie di muffa.

Le stanze sono tutte intonacate e tinteggiate, cucine e bagni hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in ceramica, quasi tutti monoformato e monocolore.

Gli infissi sono in legno, a doppio vetro, muniti di persiane, eccetto quelli del piano seminterrato, muniti di grate antintrusione e privi di sistemi di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio, presenti anche al piano seminterrato, alimentati da un'unica caldaia posta sul balcone della cucina del piano terra.

Da segnalare come l'impiantistica dell'intero compendio sia unica.



L'immobile risulta allacciato alla fogna comunale e all'interno del condominio, per come riferito dall'amministratore, sono state installate delle pompe per convogliare i liquami al collettore. Per tale ragione il condominio ha richiesto di allacciarsi ad altro punto della condotta fognaria, posto più a valle. I lavori sono stati eseguiti ma la pratica non ancora completata.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) -
VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA**

Il posto auto in oggetto è all'aperto, all'interno dell'area condominiale del complesso edilizio. Si trova al termine del viale asfaltato che conduce al villino pignorato ed è distinto come sub 26.

Dall'elaborato planimetrico acquisito è il terzo da sinistra rispetto al muro di fondo. Tale immobile ha pavimentazione asfaltata ed è delimitato per tre lati da strisce vernicate a terra, mentre sul quarto lato (ovest) è chiuso dal muretto di cinta che delimita la proprietà.

E' privo di numerazione specifica, ma può essere individuato attraverso l'elaborato planimetrico allegato (cfr allegato n. 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA
TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E
GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE**

Ad oggi l'immobile risulta occupato, per come dichiarato durante il sopralluogo, dal sig. **** Omissis **** unitamente a suo fratello **** Omissis **** e alla di lui famiglia: la convivente sig.ra **** Omissis **** e i tre figli minori.

I fratelli **** Omissis **** hanno dichiarato di occupare l'immobile pignorato in virtù di contratto di locazione a riscatto stipulato con la società **** Omissis **** (cfr. allegato n. 8).

Il contratto è stato stipulato per anni quattro dal 24/03/2012 al 23/03/2016 e s'intende rinnovato per altri quattro anni qualora il locatore non comunichi la disdetta.

Il canone annuo è fissato in € 12.000,00 da corrispondere in 12 rate mensili.

Tale contratto non risulta trascritto, non è registrato e come ben evidenziato dal Custode



nominato, non è opponibile alla procedura.

La società **** Omissis **** è stata indicata dal debitore esecutato come unico soggetto in possesso dei beni pignorati, anche se, contattata dal custode ha comunicato di non aver mai avuto il possesso degli immobili in questione e di ignorare da chi fossero occupati.

Il contratto di locazione con riscatto, è stato trasmesso al custode giudiziario dall'avvocato **** Omissis **** difensore del sig.**** Omissis **** ed è privo di data certa, pertanto non opponibile alla procedura.

Si precisa che nel contratto di locazione compare come locatore il sig.**** Omissis **** che, come dichiarato in sede di primo sopralluogo (19/12/2017) al custode dal sig.**** Omissis ****, agiva in nome e per conto della società **** Omissis ****.

In data 27/12/2017 durante il secondo sopralluogo il sig.**** Omissis **** comunicava di aver sospeso i pagamenti al locatore da circa otto mesi in attesa di ottenere l'atto definitivo ancora inspiegabilmente non stipulato.

L'avvocato degli occupanti ha anche fornito copia di un contratto preliminare di compravendita tra la società esecutata e la società **** Omissis ****, avente per oggetto gli immobili staggiti e risalente al 13/03/2010, ma anche questo non è stato trascritto, e per come riferito dal custode, non è opponibile alla procedura.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) -
VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA**

Ad oggi l'immobile è utilizzato dagli stessi occupanti ed è dunque giuridicamente libero.



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1964 al 23/10/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tarquinio di Roma	15/10/1964	imprecisato	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/10/1964		55277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1995 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piercarlo Capparelli di Velletri	23/10/1995	62461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/11/1995		24266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2006 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa di Bracciano	04/12/2006	68469	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Roma 2	07/12/2006		48312
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Modifica ragione sociale			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Renato Carraffa di Bracciano	04/08/2011	73996	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	02/09/2011		30030
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che **** Omissis **** hanno venduto alla società **** Omissis **** la piena proprietà di un ente urbano e di un terreno siti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) della complessiva superficie di Are 47, riportati al Catasto Terreni del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5, p.lle 882 (Are 1.40), 933 (Are 31.30) e 934 (Are 14.50), oltre ad un villino e autorimessa riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio alla Sezione "MAR", foglio 5, p.lla 882, subalterni 1 e 2.

Si precisa altresì che con formalità n. 38174 del 260/09/2006, con atto a rogito Notaio Carraffa di Bracciano del 21/09/2006, rep. n. 68159 è stato trascritto atto di obbligo edilizio in favore del Comune di Guidonia Montecelio, per la realizzazione di due edifici residenziali da edificarsi su aree riportate sul CT del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5, p.lle 933-934.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) -
VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA**



Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 07/12/2006
Reg. part. 20035
Importo: € 5.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.850.000,00
Rogante: notaio Carraffa di Bracciano
Data: 04/12/2006
N° repertorio: 68470

Note:

Tale ipoteca grava sul compendio immobiliare sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) Via da denominare senza numero civico, costituito da villino e autorimessa distinti al catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5, p.lla 882 subb 1 e 2; nonchè da ente urbano e terreni riportati al Catasto Terreni del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5, p.lle 882 8ente urbano) e p.lle 933e 934.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 27/04/2011
Reg. part. 5847
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 970.000,00

Note:

Si precisa che tale ipoteca giudiziale grava sull'appartamento e sul posto auto riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5, p.lla 1470, subb. 2 e 48.

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/09/2011

Reg. part. 31162

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Note:

Si precisa che tale pignoramento grava sull'appartamento e sul posto auto coperto rispettivamente riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5, p.lla 1470, subb. 2 e 48.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 27/02/2015

Reg. part. 5111

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note:

Si precisa che tale pignoramento grava sull'appartamento, sul posto auto scoperto e sul posto auto coperto riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al alla sezione "MAR", foglio 5, p.lla 1470, sub.2 (appartamento), sub.26 (posto auto scoperto) e sub 48 (posto auto coperto).

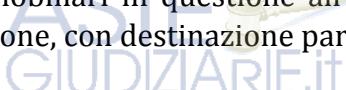


NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune Guidonia Montecelio individuano le porzioni immobiliari in questione all'interno della Zona B - sottozona B2 della variante 1 di Marco Simone, con destinazione parte a completamento edilizio, parte a viabilità.



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

L'intero compendio immobiliare è stato costruito sulla base di due diversi Permessi di Costruire, il n. 515 e il n. 516 entrambi del 14/11/2006, richiesti dai danti causa della società esecutata.

In particolare il 21/02/2006, al n. 13530 di protocollo, è stato presentato il progetto per la costruzione del fabbricato ad uso residenziale composto di 12 villini a schiera di cui l'immobile pignorato è parte, per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 516 del 14/11/2006.

In seguito la società esecutata ha presentato domanda di voltura di detto Permesso a costruire, con nota prot. n. 17431 del 05/03/2007 e integrazione n. 47504 del 18/06/2007, per cui è stato rilasciato il Permesso di Costruire in voltura n. 399 del 05/07/2007.

Successivamente, in data 10/03/2008, la Cromofin ha presentato due DIA: una con prot. n. 19777 ed una con prot. n. 19779. Tali documenti, di cui si è rintracciata notizia nell'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico, allo stato sono irreperibili e quindi non è stato possibile visionarli, né capire a cosa si riferiscano.

All'interno dei fascicoli visionati è stato rinvenuto il Permesso di Agibilità n. 111 del 14/07/2008, ma lo stesso inerisce l'altro fabbricato presente nel compendio.

Per il manufatto in cui sono ricomprese le unità immobiliari pignorate, non è stato invece rintracciato alcun Permesso di Agibilità.

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato anche, come sul lotto ove oggi insiste l'intero compendio composto di 20 villini autorizzati con i permessi di cui sopra, vi fosse una villa unifamiliare edificata in parte con regolare titolo abilitativo e successivamente modificata in assenza di concessione edilizia.

Per la stessa era stata presentata, ai sensi della Legge n.47/85, Domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 7687 del 28/03/1986, successivamente integrata in data 11/12/1998 prot. n. 37313, per la quale era stata versata l'oblazione come risulta dalla quietanza di pagamento (n. 793 del 26/03/1986) di lire 2.379.000 su c/c n.255.000 intestato ad Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio.



Tale domanda per come potuto verificare presso l'ufficio tecnico, è ancora in itinere ed è stata più volte sollecitata alla società debitrice.

Si precisa che nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 516, con il quale sono stati edificati i 12 villini a schiera tra cui quello in oggetto, il fabbricato per il quale era stata richiesta la sanatoria, viene indicato come fabbricato da demolire.

E' lecito pensare che a seguito di un ripensamento, invece di sanare la vecchia villa unifamiliare si sia deciso di demolire il fabbricato e di edificare un complesso più ampio, senza però presentare atti di rinuncia alla sanatoria di cui sopra.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie allegate agli elaborati progettuali acquisiti presso il Comune, si può affermare come l'immobile non sia conforme ai titoli assentiti, a seguito dei cambi di destinazione d'uso del piano 1 e S1 in precedenza descritti.

Il cambio d'uso dei locali accessori del piano seminterrato in base alle norme vigenti non può essere sanato e dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* dei luoghi.

Relativamente al cambio d'uso del piano sottotetto, la legge regionale n. 13/2009, ne consente il recupero ai fini abitativi, pertanto l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà presentare una pratica edilizia, dando incarico ad un tecnico abilitato, che si occuperà di redigerla.

Poiché la superficie vetrata riscontrata in una delle camere è inferiore a quella necessaria per il rispetto dei rapporti aero-illuminanti, si dovrà provvedere anche all'allargamento della finestra a tetto esistente, con una di più ampie dimensioni (circa 1 mq) e alla sostituzione dell'infisso presente.

Il costo presunto per il ripristino dello stato dei luoghi (piano S1) e del recupero del sottotetto, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali, lavori edili, etc può essere quantificato forfettariamente in € 9.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TITO LIVIO NN. 31/33, INTERNO 1, PIANO S1-T-1, CON ANNESSA CORTE, CANTINA E GARAGE ALLO STATO TRASFORMATI IN SUPERFICIE RESIDENZIALE



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TITO LIVIO NN. 31/33, PIANO TERRA

L'immobile *de quo* è ricompreso in condominio e da rendiconto dell'Amministrazione è emersa l'esistenza di un insoluto, alla data del 04/04/2018, di € 5.974,68 (cfr allegato n. 6).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Via Tito Livio nn. 31-33, in zona Marco Simone.

E' distinto catastalmente con il numero interno 1 ed è composto di tre livelli, PT-1 e seminterrato, tutti comunicanti tra loro per mezzo di scala interna e annessa corte di pertinenza esclusiva, garage e posto auto scoperto.

Il piano terra è composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, balcone, veranda di ingresso e scala che conduce al piano primo.

Il primo piano - da progetto avente destinazione di sottotetto - è costituito da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone.

Il piano seminterrato, a cui allo stato si accede solo dall'esterno, è composto di due subalterni: un primo subalterno, il sub. 2, che catastalmente individua la cantina e il bagno - che sono censiti nella consistenza catastale dell'appartamento - e un secondo subalterno, il sub. 48, che individua invece un locale garage.

Attualmente tale livello non corrisponde, come destinazione d'uso, a quelle catastali. Per come verificato in seno di accesso, infatti, tali porzioni immobiliari sono state trasformate in un'abitazione indipendente costituita da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno cieco e una piccola corte.

Gli immobili in oggetto sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:



- **Sez MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2** , Categoria A7 (il villino con la cantina),

- **Sez MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48** , Categoria C6 (il locale garage)



e vengono posti in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)



Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in esame (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio variabile tra i 1.500,00 - 2.000,00 €/mq commerciale.



Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale (ville e villini), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.450,00 a un massimo di 2.100,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale* – Il semestre 2017, territorio del Comune di Guidonia Montecelio, Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE).

In considerazione di quanto premesso, risulta applicabile un valore ordinario di €/mq 1.700,00 commerciale.

Tenendo conto della tipologia del bene, della sua ubicazione, della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione del bene si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti di ragguaglio:

TIPOLOGIA

- Villino 1,04

ETA', QUALITA', STATO MANUTENZIONE

- Edificio da 10 a 20 anni; medio; buono 0,80

GIARDINO

- Con area giardinata 1,05

SERVIZI IGIENICI

- Pluriservizi 1,05

RISCALDAMENTO

- Autonomo 1,01

STATO MANUTENZIONE ALLOGGIO

- Buono 1,05



Moltiplicando tra loro i coefficienti si ottiene un coefficiente globale di differenziazione pari a 0,97 per cui avremo:

$$\text{€/mq } 1.700,00 \times 0,97 = \text{€/mq } 1.649,00.$$



- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)**
- Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.



Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio nello stesso complesso in cui è inserito il bene n. 1.

Si tratta di un posto auto, delimitato da strisce, che si trova all'interno dell'area condominiale, sul lato sinistro rispetto alla villetta schiera *de quo* e in fondo al viale di accesso che parte dal civico 33 di via Tito Livio, dove è posto il cancello carrabile di tipo automatizzato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:

- **Sez MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26**, Categoria C6.

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima, la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, fornisce soltanto le quotazioni per box e non per i posti auto scoperti.

Si ritiene tuttavia che trattandosi di beni simili, possano essere ugualmente utilizzate tali quotazioni, facendo riferimento ai valori minimi.

Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione box, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 850,00 a un massimo di 1.200,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale* – II semestre 2017, territorio del Comune di Guidonia Montecelio, Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE).

Per quanto sopra si avrà:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino a schiera Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1	121,31 mq	1.649,00 €/mq	€ 200.040,19	100,00	€ 200.040,19
Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano S1	12,00 mq	850,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00	€ 10.200,00
Valore di stima:					€ 210.240,19



In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi di regolarizzazione/ripristino, precedentemente quantificati in € 9.000,00.

Valore finale di stima:

€ 210.240,19 – 10% (per vizi occulti) - € 9.000,00 (per la regolarizzazione/ripristino)
= € 180.216,17

arrotondato a € 180.000,00

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.

Guidonia Montecelio, li 05/04/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Roberta Pecchia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 06 Insoluti condominiali
- ✓ Altri allegati - 07 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 08 Contrattto preliminare
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1, con annessa corte, cantina e garage allo stato trasformati in superficie residenziale.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Via Tito Livio nn. 31-33, in zona Marco Simone.

E' distinto catastalmente con il numero interno 1 ed è composto di tre livelli, PT-1 e seminterrato, tutti comunicanti tra loro per mezzo di scala interna e annessa corte di pertinenza esclusiva, garage e posto auto scoperto.

Il piano terra è composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, balcone, veranda di ingresso e scala in legno e metallo che conduce al piano primo.

Il primo piano - da progetto avente destinazione di sottotetto - è costituito da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone.

Il piano seminterrato, a cui allo stato si accede solo dall'esterno, è composto di due subalterni: un primo subalterno, il sub. 2, che catastalmente individua la cantina e il bagno - che sono censiti nella consistenza catastale dell'appartamento - e un secondo subalterno, il sub. 48, che individua invece un locale garage.

Attualmente tale livello non corrisponde, come destinazione d'uso, a quelle catastali. Per come verificato in seno di accesso, infatti, tali porzioni immobiliari sono state trasformate in un'abitazione indipendente costituita da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno cieco e una piccola corte.

Gli immobili in oggetto sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:



- **Sez MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2**, Categoria A7 (il villino con la cantina),

- **Sez MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 48**, Categoria C6 (il locale garage)



e vengono posti in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune Guidonia Montecelio individuano le porzioni immobiliari in questione all'interno della Zona B - sottozona B2 della variante 1 di Marco Simone; con destinazione parte a completamento edilizio, parte a viabilità.

- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)**
- Via Tito Livio nn. 31/33, piano terra.

Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia nello stesso complesso in cui è inserito il bene n. 1.

Si tratta di un posto auto, delimitato da strisce, che si trova all'interno dell'area condominiale, sul lato sinistro rispetto alla villetta schiera *de quo* e in fondo al viale di accesso che parte dal civico 33 di via Tito Livio, dove è posto il cancello carrabile di tipo automatizzato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:

- Sez MAR, Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26, Categoria C6.

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 180.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 465/2014



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, interno 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino a schiera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1470, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	121,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di manutenzione e uso.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un villino a schiera ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, in Via Tito Livio nn. 31-33, in zona Marco Simone.</p> <p>E' distinto catastalmente con il numero interno 1 ed è composto di tre livelli, PT-1 e seminterrato, tutti comunicanti tra loro per mezzo di scala interna e annessa corte di pertinenza esclusiva, garage e posto auto scoperto.</p> <p>Il piano terra è composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, balcone, veranda di ingresso e scala in legno e metallo che conduce al piano primo.</p> <p>Il primo piano - da progetto avente destinazione di sottotetto - è costituito da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone.</p> <p>Il piano seminterrato, a cui allo stato si accede solo dall'esterno, è composto di due subalerni: un primo subalterno, il sub. 2, che catastalmente individua la cantina e il bagno - che sono censiti nella consistenza catastale dell'appartamento - e un secondo subalterno, il sub. 48, che individua invece un locale garage.</p> <p>Attualmente tale livello non corrisponde, come destinazione d'uso, a quelle catastali. Per come verificato in seno di accesso, infatti, tali porzioni immobiliari sono state trasformate in un'abitazione indipendente costituita da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno cieco e una piccola corte.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Tito Livio nn. 31/33, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1470, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e uso.		
Descrizione:	Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Guidonia nello stesso complesso in cui è inserito il bene n. 1. Si tratta di un posto auto, delimitato da strisce, che si trova all'interno dell'area condominiale, sul lato sinistro rispetto alla villetta schiera de quo e in fondo al viale di accesso che parte dal civico 33 di via Tito Livio, dove è posto il cancello carrabile di tipo automatizzato.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it