

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 474/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1.....	10



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	14



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 474/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.625,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	29



All'udienza del 27/05/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 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) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo di via Torino , composto da soggiorno/pranzo , angolo cottura , camera da letto , ripostiglio , bagno e balconi, con annesso e posto auto al piano interrato, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Posto auto coperto posto al piano interrato , delimitato con strisce bianche sul pavimento industriale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO, scala U, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO, scala U, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO, SCALA U, PIANO 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella Certificazione notarile in atti non è riportata la provenienza della proprietà della Sig.ra

Nelle trascrizioni a favore nel ventennio è risultato quanto segue :

Nell'atto di compravendita del 11/10/2012 Notaio CIPRARI MARIA CRISTINA Sede SABAUDIA (LT) Repertorio n. 15456 a favore del sig. risultano come parte venditrice sono i sigg.

Nell'atto di compravendita del 21/09/2009 Notaio POCATERRA LUIGI Repertorio n. 54178 il sig. acquista come bene personale dichiarando di essere celibe.

Nelle Trascrizioni a favore nel ventennio non risulta la proprietà delle Sig.ra

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO, SCALA U, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella Certificazione notarile in atti non è riportata la provenienza della proprietà della Sig.ra

Nelle trascrizioni a favore nel ventennio è risultato quanto segue :

Nella atto di compravendita del 11/10/2012 Notaio CIPRARI MARIA CRISTINA Sede SABAUDIA (LT) Repertorio n. 15456 a favore del sig. risultano come parte venditrice sono i sigg.

Nell'atto di compravendita del 21/09/2009 Notaio POCATERRA LUIGI Repertorio n. 54178 il sig.

Constantin acquista come bene personale dichiarando di essere celibe.
Nelle Trascrizioni a favore nel ventennio non risulta la proprietà delle Sig.ra

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

stato civile celibe

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

stato civile celibe

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'appartamento confinante con : appartamento sub 9 , appartamento sub 11 , distacco su via Torino

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

il posto auto confinante con : spazio di manovra , posto auto sub 18 , posto auto sub 20 ,

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,10 mq	48,40 mq	1	48,40 mq	2,70 m	1
Balconi scoperti	11,20 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				51,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	13,50 mq	1	13,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1964 al 07/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 113, Sub. 3--501-502, Zc. 1

		Categoria A2 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 555,19 Piano T
Dal 07/03/2006 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 113, Sub. 3-501-502, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 55.519,00 Piano T
Dal 07/03/2006 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 113, Sub. 3-501-502, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 55.519,00 Piano T
Dal 14/12/2006 al 21/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 1009, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 388,63 Piano 1
Dal 21/09/2009 al 11/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 1009, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 388,63 Piano 1
Dal 11/10/2012 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 1009, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 388,63 Piano 1

I SEGUENTI IMMOBILI: Sez. LEF, Fg. 28, Part. 113, Sub. 3--501-502, SONO STATI ACQUISTATI E SUCCESSIVAMENTE DEMOLITI PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI STAGGITI

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2008 al 21/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 1009, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6

		Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 21/09/2009 al 11/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 1009, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 11/10/2012 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 1009, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 33,98 Piano S1

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	1009	10	1	A2	2	3,5	52 mq	388,63 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	1009	19	1	C6	4	14	14 mq	33,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

SONO PRESENTI DELLE DIFFORMITA' INTERNE PER UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Non risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio a favore della sig.ra SERBAN FLORENTINA LAURA

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

nulla

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

nulla

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da 11 unita immobiliari, oltre posti auto , risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti, la scala, la rampa di accesso al piano interrato e spazio di manovra

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da 11 unita immobiliari, oltre posti auto , risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti, la scala, la rampa di accesso al piano interrato e spazio di manovra

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Esposizione: EST-OVEST e pareti in aderenza

Altezza interna utile: 2.70 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: parte in ceramica Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno ,con persiane , porte tamburate, portone d'ingresso in ferro

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Esposizione: piano interrato

Altezza interna utile:

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura del fabbricato : a tetto

Pareti esterne : cemento grezzo

Pavimentazione interna di tipo industriale

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1957 al 07/03/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2006 al 14/12/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	24/08/2006	57469	34881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2006 al 14/12/2006	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra Luigi	14/12/2006	51040	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	18/12/2020	49540	34263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2006 al 14/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI AFFRANCAZIONE DEL LIVELLO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	02/10/2006	50684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/06/2006	66496	40057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2006 al 21/09/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra Luigi	14/12/2006	51040	16175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	27/12/2006	86934	50986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2009 al 11/10/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra Luigi	21/09/2009	54178	18260
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/09/2009	60180	31727
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIPRARI MARIA CRISTINA	11/10/2012	15456	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	05/11/2012	48706	34462
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella atto di compravendita del 11/10/2012 Notaio CIPRARI MARIA CRISTINA Sede SABAUDIA (LT) Renertorio n 15456 a favore del sig. risultano come parte venditrice sono i sigg.

Nell'atto di compravendita del 21/09/2009 Notaio POCATERRA LUIGI Repertorio n. 54178 il sig. acquista come bene personale dichiarando di essere celibe.

Nelle Trascrizioni a favore nel ventennio non risulta la proprietà delle Sig.ra

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1957 al 07/03/2006	*** Omissis ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2006 al 14/12/2006	*** Omissis ***	ACCETTAZIONE EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra Luigi	14/12/2006	51040	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	18/12/2020	49540	34263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2006 al 14/12/2006	*** Omissis ***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	24/08/2006	57469	34881
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2006 al 21/09/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra Luigi	14/12/2006	51040	16175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	27/12/2006	86934	50986
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/09/2009 al 11/10/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra Luigi	21/09/2009	54178	18260
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/09/2009	60180	31727
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/10/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIPRARI MARIA CRISTINA	11/10/2012	15456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	05/11/2012	48706	34462
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella atto di compravendita del 11/10/2012 Notaio CIPRARI MARIA CRISTINA Sede SABAUDIA (LT) Repertorio n. 15456 a favore del sig. _____ isultano come parte venditrice sono i sigg.

Nell'atto di compravendita del 21/09/2009 Notaio POCATERRA LUIGI Repertorio n. 54178 il sig. _____ acquista come bene personale dichiarando di essere celibe.

Nelle Trascrizioni a favore nel ventennio non risulta la proprietà delle Sig.ra _____

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 10/09/2007
Reg. gen. 52065 - Reg. part. 16877
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: POCATERRA
Data: 13/09/2007
N° repertorio: 52065
Note: ANNOTAZIONE N°15109/2890 DEL 12.03.2009 FRAZIONAMENTO IN QUOTE

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 03/01/2025

Reg. gen. 206 - Reg. part. 121

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ## Denominazione Aggiungi **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritto a ROMA 2 il 12/03/2009

Reg. gen. 15109 - Reg. part. 2890

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a ROMA 2 il 10/09/2007

Reg. gen. 52065 - Reg. part. 16877

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: POCATERRA

Data: 13/09/2007

N° repertorio: 52065

Note: ANNOTAZIONE N°15109/2890 DEL 12.03.2009 FRAZIONAMENTO IN QUOTE

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 03/01/2025

Reg. gen. 206 - Reg. part. 121

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritto a ROMA 2 il 12/03/2009

Reg. gen. 15109 - Reg. part. 2890

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLALBA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLALBA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

L'immobile non 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.

PERMESSO A COSTRUIRE N° 251 DEL 05/04/2007 ; VARIANTE IN CORSO D'OPERA PERMESSO A COSTRUIRE DIA PROT. 92534707-PROT.33407/08 -PROT 51338/08-

RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 94343 DEL 05.12.2008 n° 191 DEL 05.12.2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITA'INTERNE , DEVE ESSERE RIPRISTINATO IL SOGGIORNO/PRANZO/LETTO PREVISTO NEI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATI, PREVIA DEMOLIZIONE DELLA CAMERA NELLA ZONA SOGGIORNO.

L'impianto di adduzione del gas per l'angolo cottura necessità di interventi di adeguamento alla normativa vigente

Gli oneri di regolarizzazione edilizia verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

L'immobile non 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.

PERMESSO A COSTRUIRE N° 251 DEL 05/04/2007 ; VARIANTE IN CORSO D'OPERA PERMESSO A COSTRUIRE DIA PROT. 92534707-PROT.33407/08 -PROT 51338/08, RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 94343 DEL 05.12.2008 n° 191 DEL 05.12.2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RISULTA UN DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI POSTI AUTO, SARA' NECESSARIA UNA MANCATA CILA PER ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL POSTO AUTO NEL PIANO INTERRATO.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia di seguito indicati saranno a carico dell'aggiudicatario

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

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

RISULTA DEPOSITATO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO A ROGITO NOTAIO POCATERRA IN DATA 18/02/2009 REP.53614 TRASCritto A ROMA 2 IN DATA 18.02.2009 AL NUMERO DI FORMALITA' 4841

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1**

Appartamento posto al piano primo di via Torino , composto da soggiorno/pranzo , angolo cottura , camera da letto , ripostiglio , bagno e balconi, con annesso e posto auto al piano interrato, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1009, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.800,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Guidonia Montecelio

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ;Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €1100.00-€1600.00

Agenzie immobiliari €1400.00-€1800,00

Borsino immobiliare €1100,00-€1650.00

Parametro utilizzato €1500,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA: PER DEMOLIZIONE PARETI PER CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO; MANCATA CILA PER SPOSTAMENTO DELL'ANGOLO COTTURA ;

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1

Posto auto coperto posto al piano interrato , delimitato con strisce bianche sul pavimento industriale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1009, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.450,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Guidonia Montecelio

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ;Destinazione: Residenziale

Destinazione: BOX AUTO residenziale €650,00-950.00

Agenzie immobiliari €700.00-€1800,00

Borsino immobiliare €500,00-€800.00

Parametro utilizzato €700.00

oneri di regolarizzazione : Mancata Cila €2000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1	51,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00
Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1	13,50 mq	700,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.450,00
Valore di stima:					€ 86.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 71.625,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Guidonia Montecelio

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ;Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €1100.00-€1600.00

Agenzie immobiliari €1400.00-€1800,00

Borsino immobiliare €1100,00-€1650.00

Parametro utilizzato €1500,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA: PER DEMOLIZIONE PARETI PER CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO; MANCATA CILA PER SPOSTAMENTO DELL'ANGOLO COTTURA ; AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE ; ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO DEL GAS ALLA NORMATIVA VIGENTE

oneri di regolarizzazione appartamento € 4000,00

oneri di regolarizzazione posto auto € 2000,00

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 6000.00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio a favore della sig.ra SERBAN FLORENTINA LAURA

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 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Titolo proprietà esecutato
- ✓ Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Ortofoto satelliatre
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - Reportage fotografico

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®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1
Appartamento posto al piano primo di via Torino , composto da soggiorno/pranzo , angolo cottura , camera da letto , ripostiglio , bagno e balconi, con annesso e posto auto al piano interrato, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1009, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLALBA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1
Posto auto coperto posto al piano interrato , delimitato con strisce bianche sul pavimento industriale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1009, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di GUIDONIA MONTECELIO P.P VILLALBA

Prezzo base d'asta: € 71.625,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 474/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.625,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1009, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	51,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di via Torino , composto da soggiorno/pranzo , angolo cottura , camera da letto , ripostiglio , bagno e balconi , con annesso e posto auto al piano interrato , al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - via Torino 21, edificio UNICO , scala U, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1009, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione		
Descrizione:	Posto auto coperto posto al piano interrato , delimitato con strisce bianche sul pavimento industriale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO 1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 03/01/2025
Reg. gen. 206 - Reg. part. 121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ## Denominazione Aggiungi **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Iscritto a ROMA 2 il 12/03/2009
Reg. gen. 15109 - Reg. part. 2890
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TORINO 21, EDIFICIO UNICO , SCALA U, PIANO S1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 03/01/2025
Reg. gen. 206 - Reg. part. 121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Iscritto a ROMA 2 il 12/03/2009
Reg. gen. 15109 - Reg. part. 2890
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****





Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

