

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 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 delle Ginestre, 8, scala A, interno 15, piano 4° (Coord. Geografiche: 41.975378, 12.708435)

L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località Collefiorito in Via delle Ginestre n.8, in un contesto urbano di tipo residenziale costruito nel tempo in maggioranza con iniziative di cooperative edilizie su terreni di proprietà comunale.

Collefiorito è la nona circoscrizione del Comune di Guidonia Montecelio, vicina al centro cittadino, conta circa 8.000 abitanti e si trova tra Roma e Tivoli; per quanto riguarda i collegamenti nelle vicinanze troviamo il casello autostradale della Autostrada A1 di Guidonia Montecelio, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, i collegamenti con i trasporti pubblici dovrebbero essere potenziati.

L'appartamento interno 15 posto al quarto piano della scala "A", fa parte di un più ampio fabbricato condominiale, composto da 7 piani fuori e uno interrato, con 2 entrate distinte e relative scale (A e B), oltre ad un piano interrato. L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno, bagno e un balcone.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta in convenzione con il Comune di Guidonia Montecelio essendo il terreno di proprietà Comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 delle Ginestre, 8, scala A, interno 15, piano 4°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'appartamento interno 15 al piano quarto della scala A confina con vano scala, appartamento interno 14/a, interno 13/a, distacco su Via delle Ginestre e altra unità immobiliare scala B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,78 mq	51,66 mq	1	51,66 mq	2,70 m	4°
Balcone	8,30 mq	8,30 mq	0,30	2,49 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				54,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 564, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani

		Piano 4°
Dal 05/06/1987 al 29/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 4°
Dal 29/04/1992 al 30/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 374,43 Piano 4°
Dal 30/07/2001 al 04/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 277,60 Piano 4°
Dal 04/10/2008 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 277,60 Piano 4°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	564	30	1	A2	2	2,5 vani	53 mq	277,6 €	4°	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, ad esclusione di un piccolo setto murario di cm.60/70 riportato nella planimetria catastale adiacente all'angolo cottura che allo stato attuale non è più presente.

PRECISAZIONI

Si precisa che il signor _____ ha istituito giusta scrittura privata autenticata dal notaio B.Franceschini in data 06/07/2007 al n. 7639/1630 di repertorio, registrata a _____ Serie 1T, il trust _____ regolato dalla Legge di Jersey; che la finalità del trust è lacostituzione di un fondo per assicurare al disponente stesso, che versa in condizioni di salute precaria tali da non garantirgli per il futuro di poter condurre una piena e normale vita lavorativa, il mantenimento del tenore di vita attuale, la cura e la assistenza, personale e medica; che pertanto beneficiario del Trust è lo stesso disponente; che beneficiari finali (del residuo) del Trust sono, in quote uguali, i fratelli germani del disponente _____, come risulta da dichiarazione di nomina di cui all'atto a rogito notaio B. Franceschini di Marcara in data 06/10/2008 n. 9015/2413 di repertorio. Tutto ciò premesso il disponente signor _____ ha affidato e trasferito al trustee _____ che ha accettato ed acquistato per disporre secondo le disposizioni del Trust _____.

PATTI

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

Si evidenzia la convenzione del 1984 con il Comune di Guidonia Montecelio per la costruzione su terreno del Comune.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località Collefiorito in Via delle Ginestre n.8, in un contesto urbano di tipo residenziale, servita discretamente da servizi essenziali e attività commerciali.

L'appartamento interno 15 posto al quarto piano della scala "A", fa parte di un più ampio fabbricato condominiale composto da 7 piani fuori terra con 2 entrate distinte e relative scale (A e B). L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno, bagno e un balcone.

Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno nel balcone.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta e nel suo insieme si presenta in condizioni discrete.

Nell'edificio si accede da due portoni, la scala A corrisponde al numero civico 8, si accede nell'androne condominiale con relativo corpo scala (A) con annesso ascensore.

L'appartamento è in condizioni di normale manutenzione, si segnalano alcune tracce di condensa sulle murature, risulta rifinito nella norma risultando ben posizionato e dal quale si gode una buona veduta.

In conclusione l'appartamento risulta ben ubicato nella zona, funzionale, con le rifiniture di normale qualità.

PARTI COMUNI

Atrio Condominiale di ingresso al piano terra, rampe scale collegamento ai piani, ascensore, copertura, altre parti condominiali e di servizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature di laterizio rifinita con intonaco civile, i parapetti dei balconi rifiniti con cemento a faccia vista, la copertura è piana (terrazzo condominiale), l'edificio è composto da 7 piani fuori terra e un piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992 al 30/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Guerritore	29/04/1992	409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/07/2001 al 04/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Votta Natale	30/07/2001	4896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	01/08/2001	31075	21097
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Franceschini Barbara	04/10/2008	9016	2414
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	13/10/2008	60683	36515
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 04/06/2008
Reg. gen. 33032 - Reg. part. 7255
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Notaio Franceschini Barbara
Data: 22/04/2008
N° repertorio: 8576
N° raccolta: 2123

Trascrizioni

- **Trasferimento di immobile al Trustee**
Trascritto a Roma 2 il 13/10/2008
Reg. gen. 60683 - Reg. part. 36515
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Trasferimento di immobile al Trustee**

Trascritto a Roma 2 il 18/10/2008

Reg. gen. 60684 - Reg. part. 36516

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 25/01/2024

Reg. gen. 3947 - Reg. part. 2935

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona omogenea "C" in zona di P.R.G, di espansione a prevalente destinazione residenziale sottozona "C2".

Per quanto riguarda il Piano Paesaggio Tecnico Regionale l'area in cui ricade immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici, poichè si trova nel sistema del paesaggio urbano - paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 25 Gennaio 1985 n.26 e successiva variante in corso d'opera rilasciata in data 1 agosto 1986 n.189.

Si precisa che è stata effettuata dal sottoscritto CTU la richiesta di ASTE agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio con protocollo n.46100 in data 25/4/25.

Il Comune di Guidonia Montecelio in data 19/5/25 ha risposto comunicando che la documentazione tecnica relativa all'edificio in oggetto è "attualmente irreperibile" che il nuovo gestore dell'archivio comunale sta avviando un generale controllo e sistemazione dello stesso, quindi l' ufficio scrivente si riserva di comunicare eventuali aggiornamenti sui fascicoli richiesti.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Esiste un regolare condominio costituito, è stata contattata l'amministratrice del condominio che ha inviato al sottoscritto un resoconto aggiornato al 1 maggio 2025 nel quale risulta un debito per un totale di €. 6.701,42

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio, in zona COLLEFIORITO che si trova in prossimità del centro urbano, la zona è

caratterizzata da edifici prettamente a carattere residenziale, la zona è dotata dei principali servizi pubblici e privati, sono presenti giardini pubblici e non si riscontrano problemi di parcheggio, inoltre risulta ben collegata con il centro cittadino e gli altri centri urbani compresa la Capitale.

Per quanto riguarda la vendita il bene immobile costituisce un unico lotto così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via delle Ginestre, 8, scala A, interno 15, piano 4°

L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località Collefiorito in Via delle Ginestre n.8, in un contesto urbano di tipo residenziale costruito nel tempo in maggioranza con iniziative di cooperative edilizie su terreni di proprietà comunale. Collefiorito è la nona circoscrizione del Comune di Guidonia Montecelio, vicina al centro cittadino, conta circa 8.000 abitanti e si trova tra Roma e Tivoli; per quanto riguarda i collegamenti nelle vicinanze troviamo il casello autostradale della Autostrada A1 di Guidonia Montecelio, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, i collegamenti con i trasporti pubblici dovrebbero essere potenziati. L'appartamento interno 15 posto al quarto piano della scala "A", fa parte di un più ampio fabbricato condominiale, composto da 7 piani fuori e uno interrato, con 2 entrate distinte e relative scale (A e B), oltre ad un piano interrato. L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno, bagno e un balcone. L'edificio è stato costruito negli anni ottanta in convenzione con il Comune di Guidonia Montecelio essendo il terreno di proprietà Comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 94.762,50

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio, in zona COLLEFIORITO che si trova in prossimità del centro urbano, la zona è caratterizzata da edifici prettamente a carattere residenziale, la zona è dotata dei principali servizi pubblici e privati, sono presenti giardini pubblici e non si riscontrano problemi di parcheggio, inoltre risulta ben collegata con il centro cittadino e gli altri centri urbani compresa la Capitale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via delle Ginestre, 8, scala A, interno 15, piano 4°	54,15 mq	1.750,00 €/mq	€ 94.762,50	100,00%	€ 94.762,50
				Valore di stima:	€ 94.762,50

Valore di stima: € 94.762,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi valutati per la trasformazione e l'affrancazione del diritto di superficie in diritto di proprietà,	5000,00	€
Spese condominiali insolute (2 anni circa)	2000,00	€
Assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	286,25	€

Valore finale di stima: € 78.000,00

L'immobile si trova in zona Collefiorito con caratteristiche prevalentemente residenziali, è la nona circoscrizione del Comune di Guidonia Montecelio, vicina al centro cittadino, conta circa 8.000 abitanti e si trova tra Roma e Tivoli; per quanto riguarda i collegamenti nelle vicinanze troviamo il casello autostradale della Autostrada A1 di Guidonia Montecelio, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, i collegamenti con i trasporti pubblici dovrebbero essere potenziati.

Nella zona sono presenti i principali servizi, giardini pubblici, ed è ben servita da supermercati, bar, farmacie, pizzerie e servizi commerciali in genere.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando il bene immobile nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., l'appartamento oggetto di stima nel contesto del mercato immobiliare si colloca nella media di categoria, in una fascia interessante per la metratura commerciale e in riferimento alle quotazioni di mercato.

Nel caso specifico si deve tenere nella giusta considerazione il fatto che l'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, visto che l'edificio è stato realizzato su terreno di proprietà del Comune di Guidonia Montecelio con convenzione del 5/12/1984 n.4900, per una durata di 99 anni (di cui 41 già trascorsi) ed è rinnovabile prima della scadenza per altri 99 anni.

Il sottoscritto in merito all'importo da corrispondere per l'affrancazione del vincolo al Comune per la trasformazione del diritto di proprietà, in riferimento della Legge 108/21, e alle delibere comunali per unità immobiliari fino a mq. 125 non supera generalmente €5.000,00.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione di mercato che oscilla da un valore medio di €.1.690,00 ad un massimo di €.1.850,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€.1.690+1850)/2= €.3540/2=€.1.770,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 3 coefficienti principali: di panoramicità e luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq.54,15

valore di riferimento determinato €.1.770,00 al mq.

coefficiente di vetustà C1=0,97

coefficiente di panoramicità/luminosità C2=1,05 (panoramico)

coefficiente di conservazione/manutenzione C4= 0,97 (parapetti balconi da restaurare)

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,97 \times 1,05 \times 0,97) = 0,9879$

valore di riferimento al mq. aggiornato €.1.770,00 x 0,9879 = €.1.748,66 arrotond. €.1.750,00

Valore determinato: mq. 54,15x 1.750,00 €/mq.= €.94.762,50

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

€. 5.000,00 costo valutato per la trasformazione e affrancazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Inoltre dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

un ulteriore decremento è relativo al debito nei confronti del condominio per un totale di €.6.701,42 aggiornato al 1/5/25; verranno decurtati €. 2.000,00 considerando gli importi a debito per circa due anni come previsto dalla normativa.

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

Tivoli, li 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.01-Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto - All.002 Rilievo CTU
- ✓ Visure e schede catastali - All.003-VisStoricaMON-Fg7-Part564-Sub30
- ✓ Planimetrie catastali - All.004-PlanimetriaCatastale



- ✓ Atto di provenienza - All.005-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.006-Ispezione Ipotecaria CTU
- ✓ Altri allegati - All.007-Accesso Atti Comune



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via delle Ginestre, 8, scala A, interno 15, piano 4°

L'appartamento è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio in località Collefiorito in Via delle Ginestre n.8, in un contesto urbano di tipo residenziale costruito nel tempo in maggioranza con iniziative di cooperative edilizie su terreni di proprietà comunale. Collefiorito è la nona circoscrizione del Comune di Guidonia Montecelio, vicina al centro cittadino, conta circa 8.000 abitanti e si trova tra Roma e Tivoli; per quanto riguarda i collegamenti nelle vicinanze troviamo il casello autostradale della Autostrada A1 di Guidonia Montecelio, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, i collegamenti con i trasporti pubblici dovrebbero essere potenziati. L'appartamento interno 15 posto al quarto piano della scala "A", fa parte di un più ampio fabbricato condominiale, composto da 7 piani fuori e uno interrato, con 2 entrate distinte e relative scale (A e B), oltre ad un piano interrato. L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno, bagno e un balcone. L'edificio è stato costruito negli anni ottanta in convenzione con il Comune di Guidonia Montecelio essendo il terreno di proprietà Comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona omogenea "C" in zona di P.R.G. di espansione a prevalente destinazione residenziale sottozona "C2". Per quanto riguarda il Piano Paesaggio Tecnico Regionale l'area in cui ricade immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici, poichè si trova nel sistema del paesaggio urbano - paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via delle Ginestre, 8, scala A, interno 15, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 564, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	54,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località Collefiorito in Via delle Ginestre n.8, in un contesto urbano di tipo residenziale, servita discretamente da servizi essenziali e attività commerciali. L'appartamento interno 15 posto al quarto piano della scala "A", fa parte di un più ampio fabbricato condominiale composto da 7 piani fuori terra con 2 entrate distinte e relative scale (A e B). L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno, bagno e un balcone. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno nel balcone. L'edificio è stato costruito negli anni ottanta e nel suo insieme si presenta in condizioni discrete. Nell'edificio si accede da due portoni, la scala A corrisponde al numero civico 8, si accede nell'androne condominiale con relativo corpo scala (A) con annesso ascensore. L'appartamento è in condizioni di normale manutenzione, si segnalano alcune tracce di condensa sulle murature, risulta rifinito nella norma risultando ben posizionato e dal quale si gode una buona veduta. In conclusione l'appartamento risulta ben ubicato nella zona, funzionale, con le rifiniture di normale qualità.		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località Collefiorito in Via delle Ginestre n.8, in un contesto urbano di tipo residenziale costruito nel tempo in maggioranza con iniziative di cooperative edilizie su terreni di proprietà comunale. Collefiorito è la nona circoscrizione del Comune di Guidonia Montecelio, vicina al centro cittadino, conta circa 8.000 abitanti e si trova tra Roma e Tivoli; per quanto riguarda i collegamenti nelle vicinanze troviamo il casello autostradale della Autostrada A1 di Guidonia Montecelio, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, i collegamenti con i trasporti pubblici dovrebbero essere potenziati. L'appartamento interno 15 posto al quarto piano della scala "A", fa parte di un più ampio fabbricato condominiale, composto da 7 piani fuori e uno interrato, con 2 entrate distinte e relative scale (A e B), oltre ad un piano interrato. L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno, bagno e un balcone. L'edificio è stato costruito negli anni ottanta in convenzione con il Comune di Guidonia Montecelio essendo il terreno di proprietà Comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dal debitore esecutato.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 04/06/2008

Reg. gen. 33032 - Reg. part. 7255

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 55.000,00

Rogante: Notaio Franceschini Barbara

Data: 22/04/2008

N° repertorio: 8576

N° raccolta: 2123

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 25/01/2024

Reg. gen. 3947 - Reg. part. 2935

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****