

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario: Avvocato Federica Unisoni

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 80/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

PRISMA SPV S.R.L. Codice fiscale: 05028250263; Partita IVA: 05028250263; Lungotevere Flaminio 18 Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è sito in Via Sardegna N. 3 (civico esterno su strada) e N. 60 (civico interno alla corte comune), località Villalba di Guidonia Montecelio (RM).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.988,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21



In data 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza santa Croce N. 3 – 00019 Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 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 Sardegna n. 3-Località Villalba di Guidonia, interno 1, piano terra.

UBICAZIONE:



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un edificio residenziale che si articola in un piano cantina destinato a Garage, un piano terreno, tre piani tipo ed un piano attico tutti destinati ad abitazione ed un piano copertura piano nel quale si sono ricavati ambienti praticabili destinati ai servizi.

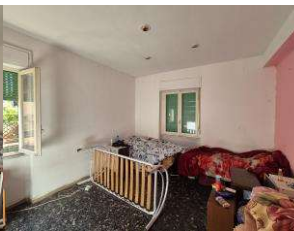
Il medesimo è posto al piano terra rialzato ed è composto da 5,5 vani catastali:

N.3 camere da letto; Locale cucina; Un WC; Un ripostiglio; Un Disimpegno; ed infine una corte esterna ad uso esclusivo ed un terrazzo che funge da copertura al locale garage distinto con l'interno 1.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Sardegna n. 3-Località Villalba di Guidonia, interno 1, piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Con Atto Notarile di Compravendita a rogito Dott.ssa Sartorelli Rossella del 29/10/2007 repertorio n. 294/269 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 12/11/2007 al n. 42955 di formalità, i [REDACTED] acquistano per 1/2 ciascuno la proprietà oggetto di pignoramento dai sig.ri [REDACTED]

CONFINI

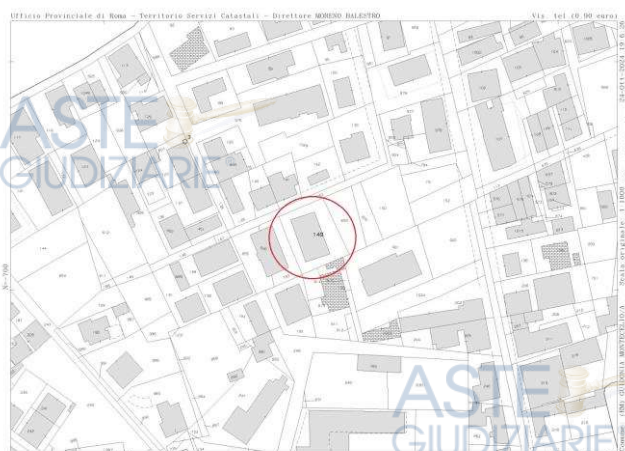
Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è contraddistinto con la particella 149; quest'ultima confina ad est con la particella 659, ad ovest con la particella 793 e ad nord con la particella 143.

L'appartamento, distinto con l'interno 1, oggetto di Pignoramento immobiliare, confina con:

- vano scale

- Appartamento interno 2
- Strada privata

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 m	terra
Corte	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
Corte	44,00 mq	44,00 mq	0,02	0,88 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				99,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 23/07/2001	titolari per 1/2 ciascuno della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 149, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 710,13 Piano terra
Dal 23/07/2001 al 13/08/2002	titolari per 1/2 ciascuno della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 149, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 710,13 Piano terra

Dal 13/08/2002 al 29/10/2007	itolari per 1/2 ciascuno della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 149, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 710,13 Piano terra
Dal 29/10/2007 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 149, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 26/02/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 149, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 525,49 Piano terra

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

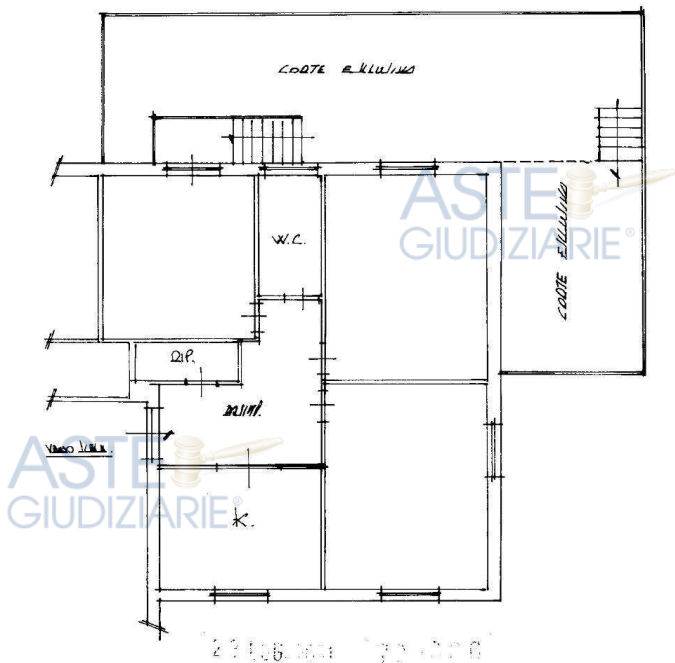
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	29	149	1		A3	2	5,5 vani	99,00 mq	525,49 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde al rilievo metrico effettuato sullo stato dei luoghi. È stato accertato un ampliamento del ripostiglio adiacente alla porta d'ingresso dell'appartamento, con conseguente arretramento della porta della camera da letto che dà accesso alla corte esterna ad uso esclusivo, modificando così il disimpegno verso la zona notte.





Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

La toponomastica del fabbricato in cui è situato l'appartamento pignorato risulta fuorviante. L'indirizzo "Via Sardegna n. 3" è riportato sia nell'atto di pignoramento sia nella visura catastale dell'immobile. Tuttavia, il numero civico 3 è indicato sull'angolo della parete esterna della palazzina non sul cancello d'ingresso all'area condominiale, mentre sul portone d'ingresso del fabbricato è presente il numero civico 60, non menzionato né nell'atto di pignoramento né nel Catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di pignoramento versa in pessime condizioni di conservazione. Ciò che salta agli occhi non è solo il degrado in cui è tenuta l'intera abitazione ma soprattutto, la presenza di prese ed interruttori elettrici e porta lampade manomessi. Il sottoscritto insieme alla custode giudiziaria dirà di mettere in sicurezza tutto l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Si precisa che tra le parti comuni ci sono:

- La corte esterna di accesso al fabbricato
- La scala interna con ascensore
- I vani scala di accesso ai vari piani ed appartamenti

- Il piano di copertura a lastrico solare con eventuali locali accessori (idrico ecc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di procedura non è gravato da Servitù attive e passive, Censo, livello ed Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: su plinti appoggiati su pali trivellati

Strutture: Gabbia in Cemento armato secondo il normale schema di Travi e Pilastrini.

Solai: Misti in laterizi e calcestruzzo armato prefabbricati fuori terra.

Scale: ottenute con gradini incastrati in travi a ginocchio in C.A.

Copertura: Piana

Pareti esterne: tamponature a cassetta con doppio foglio di laterizio forato

Pareti interne: foglio di laterizio forato

Pavimento interno: Mattonelle di Graniglia, Piastrelle di ceramica in cucina e bagno

Pavimento Esterno: in bollettonato di travertino

Infissi esterni: tapparelle di plastica

Infissi interni: in legno

Impianto elettrico: del tipo al fil-tubo non a norma

Impianto termico e acqua sanitaria: a caldaia e caloriferi con impianto sottotraccia

Gas: metano

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal [REDACTED]

[REDACTED] risultano aver stipulato un regolare Contratto di Locazione Di Immobile ad uso abitativo con uno dei proprietari-esecutati [REDACTED] in data 24/04/2024.

Il Contratto stipulato per la durata di 4 anni a partire dal 01/05/2024 al 30/04/2029 si intenderà rinnovato per ulteriori 4 anni qualora il locatore non comunichi al conduttore ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98.

Il Contratto di Locazione stipulato in data 24/04/2024 non è opponibile alla procedura poiché stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento.

La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare è stata eseguita in data 5 marzo 2024 registro generale n. 11771 registro particolare n. 8769 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 attestata di conformità.



IL LOCATORE

si seguito denominato semplicemente "locatore"

CONCEDÉ IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

Sig.
Itali
resi

"conduttori", che accetta, per sé e sui suoi aventi causa, l'immobile sito in Guidonia Montecelio (RM), Via Sardegna n. 3, appartamento composto da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e giardino, censito al catasto al foglio LEF/29, parcella 149, sub. 1, Zona Cens. 1, cat. A/3, R.C. 525,49

- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/05/2024 al 30/04/2028 e si intende rinnovato per ulteriori 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto ad avviare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
- DESTINAZIONE D'USO. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e del suo nucleo familiare, ed è vietato il mutamento, anche parziale, dell'uso per altro a qualsiasi titolo.
- Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- STATO LOCATIVO. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il riporto delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E in ogni caso vietato al conduttore compiere a) e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti del stabile (00), che il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente in n. dodici rate uguali anticipate di euro 350,00 (trecentocinquanta/00) ciascuna, scadenti il giorno 05 (cinque) di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati (millesimocinquanta/00) pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produzioni di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione

previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consumo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di avviare il pagamento, il conduttore avrà diritto di essere indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti nella misura del 50% tra di esse.

- MANCATO PAGAMENTO. Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, o qualunque onere di risoluzione immediata del contratto, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di tre mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore e al momento del decorso degli interessi legali. MODIFICHE. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche ad indennizzo o compenso alcuno, rinunciando espressamente il conduttore ora sin da ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.
- DANNI. Il conduttore è esonerato espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei terzi, avente la materiale disponibilità dell'immobile, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- SPESA DI MANUTENZIONE. Le spese di manutenzione ordinaria sono interamente a carico del conduttore, nonché le spese di riscaldamento, gas, luce, telefono, acqua che il conduttore si obbliga a pagare direttamente agli erogatori di detti servizi. Rimangono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria necessarie al godimento dell'immobile locato. Per quanto non espressamente previsto per la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore si fa riferimento all'allegato G del DM 30 dicembre 2002.
- VISITE. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai propri incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivata - ragione.
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica (APE).
- DATI PERSONALI. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Per quanto non previsto dal presente contratto o le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Le parti, approvate e sottoscritte

Roma, il 24-04-2024

Art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1980 al 29/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		C.VITTI	03/02/1980	64425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/03/1980		5973
Dal 03/02/1980 al 29/10/2007		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		C.VITTI	02/02/1980	64425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	15/03/1980	5973
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 29/10/2007		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Notaio Santorelli Rossella	29/10/2007	294
				269
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Roma 2	12/11/2007	42955
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 29/10/2007		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Notaio Santorelli Rossella	29/10/2007	294
				269
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Roma 2	12/11/2007	42955
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

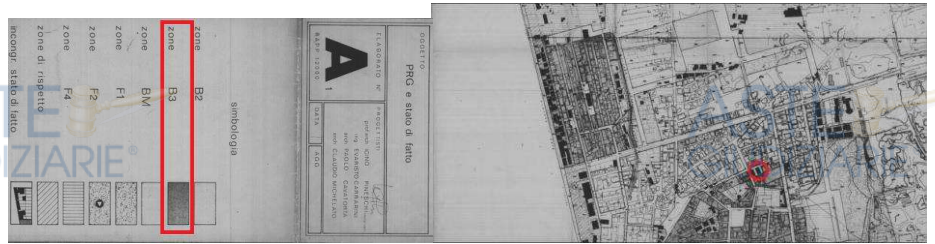
Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 17/02/2005
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 2382
Quota: 100%
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Dott. Casertano Raffaele
Data: 15/02/2005
N° repertorio: 44665
N° raccolta: 13104
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 12/11/2007
Reg. gen. 0 - Reg. part. 23358
Quota: 100%
Importo: € 475.500,00
A favore di Banca di Roma SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 237.750,00
Rogante: Dott. Sartorelli Rossella
Data: 29/10/2007
N° repertorio: 295
N° raccolta: 270

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/03/2024
Reg. gen. 11771 - Reg. part. 8769
Quota: 100%
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

L'Immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova in ZONA B-B2.
 Piano Particolareggiato n. 7 Villalba-PRG VIGENTE.



PTPR Lazio

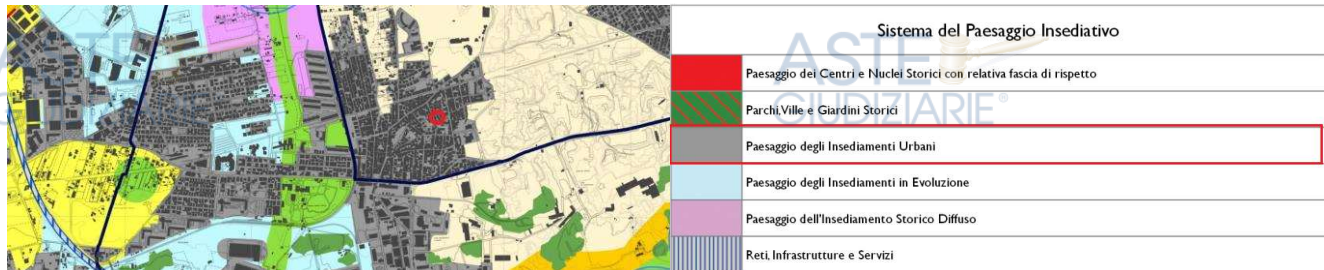


Tavola A

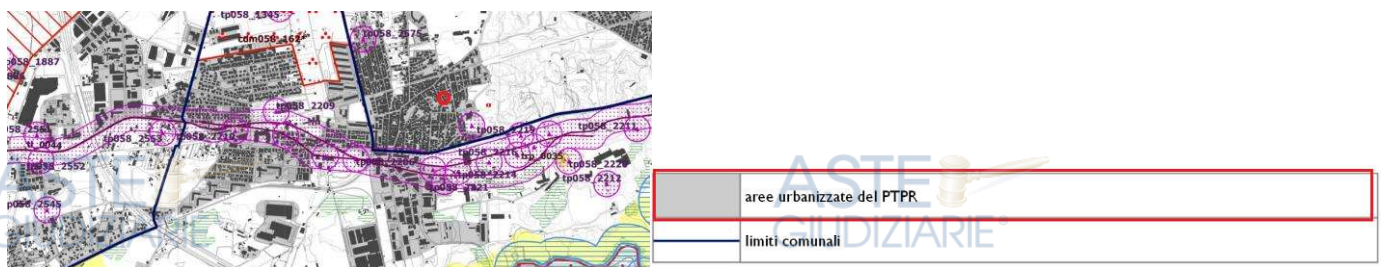


Tavola B



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

Il fabbricato ad uso residenziale all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è stato costruito con Licenza Edilizia N. 256 del 09/06/1969 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) ai sig.ri

Il Collaudo Tecnico delle opere in Cemento armato effettuato dall'Ingegnere Marcello Pecorare in Prefettura protocollo n. 67688 del 05/10/1970.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 12/06/1972.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio. Lo stato dei luoghi mostra una diversa distribuzione degli spazi interni:

- Il vano ripostiglio posto all'ingresso è stato modificato.
- La porta d'ingresso alla camera da letto, che conduce alla corte esterna, è stata arretrata.
- E' stata aggiunta una finestra nella camera da letto che affaccia sulla corte comune
- Le finestre risultano spostate e di superficie inferiore

Inoltre, da una ricostruzione dettagliata della pianta, si evidenziano errori di rappresentazione grafica che non costituiscono un illecito edilizio, ma rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dalla legge n. 69/2024 (Salva Casa). Tali tolleranze consentono di sanare piccole variazioni dimensionali o esecutive, permettendo di rientrare nella sfera dello stato legittimo dell'immobile.

Infine, nel titolo edilizio con il quale è stato costruito il fabbricato, negli allegati planimetrici non figura la pianta del piano terra, ma solo del seminterrato e del piano tipo. Pertanto, nel titolo edilizio presentato in Comune, non è rappresentata la corte esterna con il balconcino e le scalette che vi conducono. Tuttavia, la planimetria catastale presentata in data 23/07/2001 riporta fedelmente lo schema planimetrico della Licenza Edilizia N. 256/69, inclusa la corte esterna con il balconcino e le scale che dalla camera da letto conducono alla medesima. Nella visura storica catastale dell'immobile attuale in data 23/07/2001 risulta essere stata eseguita una

Variazione Pratica n. 724306 per redigere una esatta rappresentazione grafica; INS. SEZIONE (n. 31969.1/2001). Come riportato sull'atto di proprietà con il quale l'esecutato diventa proprietario non solo dell'appartamento ma anche della corte esterna ad uso esclusivo e del terrazzo posto a copertura del locale garage distinto con l'interno 1.

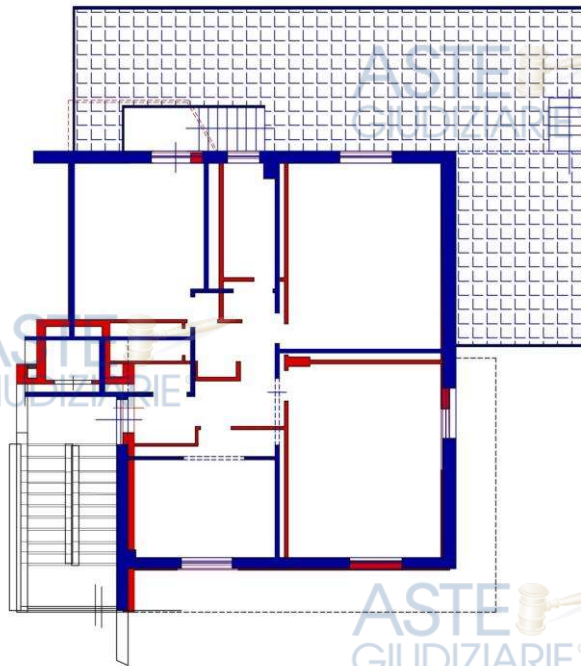
Al Fine di regolarizzare le difformità interne e le discrepanze geometriche dei muri esterni si dovrà presentare **una SCIA in Sanatoria.**



Rilievo metrico stato dei luoghi



Planimetria di Progetto Pratica Edilizia N. 256/69



- Rilievo stato dei luoghi
- Planimetria di progetto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Sardegna n. 3-Località Villalba di Guidonia, interno 1, piano terra

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un edificio residenziale, in cortina articolato in un piano cantina destinato a Garage, un piano terreno, tre piani tipo ed un piano attico tutti destinati ad abitazione ed un piano copertura piano nel quale si sono ricavati ambienti praticabili destinati ai servizi. Il medesimo è posto al piano terra rialzato ed è composto da 5,5 vani catastali: N.3 camere da letto; Locale cucina; Un WC; Un ripostiglio; Un Disimpegno; ed infine una corte esterna ad uso esclusivo disposta su due livelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 149, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 125.318,18

Provincia: ROMA

Comune: Guidonia Montecelio-Località VILLALBA

Fascia/zona: Villalba-Villanova-La Botte

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Edilizia Civile

Destinazione: Residenziale

Borsino immobiliare Provincia di Roma 2/2024= MIN 936,00 € MED 1.121,00 € MAX 1.305,00 €

OMI 2/2024= MIN 1.000,00 € MED 1.225,00 € MAX 1.450,00 €

Mercato immobiliare di Guidonia Montecelio-Villalba (RM)= MED 1.437,00 €

VALORE MEDIO= 1.261,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Sardegna n. 3-Località Villalba di Guidonia, interno 1, piano terra	99,38 mq	1.261,00 €/mq	€ 125.318,18	100,00%	€ 125.318,18
Valore di stima:					€ 125.318,18

Valore di stima: € 125.318,18

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

SCIA in Sanatoria	1500,00	€
Sanzione Pecuniaria	1000,00	€
Rettifica Planimetria Catastale	450,00	€
APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 92.988,00

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Qualità dell'immobile economico

Età dell'immobile tra i 41 e i 60 anni

L'immobile versa in uno stato di manutenzione Pessimo;

Coefficiente di riduzione= -15%

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 19/03/2025

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli Atti amministrativi
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale



- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati Anagrafici
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foto Google Maps
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 10 Altri allegati - PTPR Lazio-Tavole A-B
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titoli Abilitativi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo Fotografico



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Sardegna n. 3-Località Villalba di Guidonia, interno 1, piano terra
 L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un edificio residenziale, in cortina articolato in un piano cantina destinato a Garage, un piano terreno, tre piani tipo ed un piano attico tutti destinati ad abitazione ed un piano copertura piano nel quale si sono ricavati ambienti praticabili destinati ai servizi. Il medesimo è posto al piano terra rialzato ed è composto da 5,5 vani catastali: N.3 camere da letto; Locale cucina; Un WC; Un ripostiglio; Un Disimpegno; ed infine una corte esterna ad uso esclusivo disposta su due livelli.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 149, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'Immobilie oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova in ZONA B-B2. Piano Particolareggiato n. 7 Villalba-PRG VIGENTE.

Prezzo base d'asta: € 92.988,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.988,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Sardegna n. 3-Località Villalba di Guidonia, interno 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 149, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	99,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di pignoramento versa in pessime condizioni di conservazione. Ciò che salta agli occhi non è solo il degrado in cui è tenuta l'intera abitazione ma soprattutto, la presenza di prese ed interruttori elettrici e porta lampade manomessi. Il sottoscritto insieme alla custode giudiziaria dirà di mettere in sicurezza tutto l'impianto elettrico.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un edificio residenziale, in cortina articolato in un piano cantina destinato a Garage, un piano terreno, tre piani tipo ed un piano attico tutti destinati ad abitazione ed un piano copertura piano nel quale si sono ricavati ambienti praticabili destinati ai servizi. Il medesimo è posto al piano terra rialzato ed è composto da 5,5 vani catastali: N.3 camere da letto; Locale cucina; Un WC; Un ripostiglio; Un Disimpegno; ed infine una corte esterna ad uso esclusivo disposta su due livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] e famiglia. [REDACTED] risultano aver stipulato un regolare Contratto di Locazione Di Immobile ad uso abitativo con uno dei proprietari-esecutati sig. [REDACTED] in data 24/04/2024. Il Contratto stipulato per la durata di 4 anni a partire dal 01/05/2024 al 30/04/2029 si intenderà rinnovato per ulteriori 4 anni qualora il locatore non comunichi al conduttore ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Il Contratto di Locazione stipulato in data 24/04/2024 non è opponibile alla procedura poiché stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento. La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare è stata eseguita in data 5 marzo 2024 registro generale n. 11771 registro particolare n. 8769 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 attestata di conformità.		

