



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.424,76	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 16/04/2025, 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 19/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI BOVIO N° 5 , edificio UNICO , scala U, interno 11, piano 4

 DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano quarto di via Bovio n° 5 contraddistinto con il numero interno 11 composto da soggiorno ,cucina , due camere da letto ,bagno disimpegno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in alluminio con persiane ,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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI BOVIO N° 5 , edificio UNICO , scala U, interno 11, piano 4

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:



• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****



CONFINI

L'appartamento confinante con : vano scala, appartamento int. 12 , appartamento int. 10



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,25 mq	65,20 mq	1	65,20 mq	0,00 m	Quarto
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				66,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,20 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2002 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 27, Part. 337, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 371,85 Piano 4
Dal 13/06/2007 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 27, Part. 337, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 37.185,00 Piano 4

**** Omissis ****

**** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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	27	337	17	1	A3	1	4.5	71 mq	371,85 €	4	



Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso , presenta un diffidenza per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla modifica della tramezzatura della cucina e del bagno

PRECISAZIONI



nulla



PATTI

Nell'immobile abita la sig.ra **** Omissis ****, la quale dichiara di essere ospite temporanea dall'esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in un buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da cinque piani fuori terra con un unico vano scala di accesso agli appartamenti , risulta costituito il condominio , non risultano censiti catastalmente beni comuni



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NORD

Altezza interna utile: 2.90 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a terrazzo

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio porte tamburate, portone d'ingresso in legno

Volte: Nessuna

Scale: Nessuna

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2002 al 13/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA LOREDANA	15/11/2002	7482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	20/11/2002	49874	35327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/06/2007 al 04/04/2025	**** Omissis ****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°		
		COPPI PAOLO	13/06/2007	12694		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	13/06/2007	49273	24082		
		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 variata.

Nella nota di trascrizione dell'atto DI COMPRAVENDITA dei sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non è riportata la sezione catastale LEF.

Il sottoscritto previa verifica eseguita presso la BANCA DATI dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di ROMA Territorio, ha accertato che non risultano immobili censito con i stessi identificativi catastali nell'altre sezioni (Allegato5).

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 05/04/2025

Dati della ricerca Catasto: Fabbricati Comune di: GUIDONIA MONTECELIO Codice: E263 Sezione urbana: MON Foglio: 27 Particella: 337 Subalterno: 17 Elenco Immobili NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

Situazione aggiornata al : 05/04/2025 Dati della ricerca Catasto: Fabbricati Comune di: GUIDONIA MONTECELIO Codice: E263

Sezione urbana: MAR Foglio: 27 Particella 337 337 Subalterno: 17

Elenco Immobili NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



7 di 15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 20/11/2002

Reg. gen. 49784 - Reg. part. 35372

Quota: 100

Importo: € 158.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 79.000,00

Rogante: BOCCA LOREDANA

Data: 15/11/2002

N° repertorio: 7483

Note: IPOTECA ISCRITTA SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, IDENTIFICATO SENZA SEZIONE CATASTALE AL FG 27 P.LLA 337 SUB 17

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 19/06/2007

Reg. gen. 49723 - Reg. part. 24082

Quota: 100%

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.000,00

Rogante: COPPI PAOLO

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 121695

N° raccolta: 19599

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 18/09/2017

Reg. gen. 42525 - Reg. part. 29470

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/03/2024



Reg. gen. 14684 - Reg. part. 10930
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

Si fa presente che risulta sull'immobile oggetto di esecuzione identificato senza la sezione catastale LEF sopra riportata

IPOTECA VOLONTARIA Immobiliare di ROMA 2 il 20/11/2002 Reg. gen. 49784 - Reg. part. 35372 Importo: € 158.000,00

A favore di UNICREDIT SPA

Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto Fabbricati Foglio 0027 Particella 00337 Subalterno 0017



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B3 del PRG del Comune di Guidonia Montecelio



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

Il Fabbricato è stato realizzato con il seguente titolo edilizio: Permesso di Costruzione N° 98 del 23.05.1956 ;N° 45 del 21.02.1964



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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISULTA UN DIVERSA DISTRIBUZONE DEGLI SPAZI INTERNI PER UNA MODIFICA DELLA CUCINA E DEL BAGNO.

NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non risulta rilasciato il certificato di allaccio in fogna

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 732,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 445,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

E' stato richiesto alla amministratore del condominio, il quale ha inviato l'estratto conto con le le informazioni richieste relative all'importo medio annuo ed eventuali debiti condominiali(allegato9)

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 GIOVANNI BOVIO N° 5 , edificio UNICO , scala U, interno 11, piano 4

Appartamento posto al piano quarto di via Bovio n° 5 contraddistinto con il numero interno 11 composto da soggiorno ,cucina , due camere da letto ,bagno disimpegno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in alluminio con persiane ,pareti e soffitti in tinta lavabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 337, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 99.300,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari . 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 2024 - 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-€2000,00

Borsino immobiliare €1000,00-€1300.00

Parametro utilizzato €1500,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PER MANCATA CILA ; AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA
CATASTALE=Totale €2500.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI BOVIO N° 5 , edificio UNICO , scala U, interno 11, piano 4	66,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 99.300,00	100,00%	€ 99.300,00
Valore di stima:					€ 99.300,00

Valore di stima: € 99.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	445,24	€

Valore finale di stima: € 86.424,76

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 .

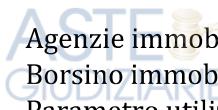
Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - 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-€2000,00

Borsino immobiliare €1000,00-€1300.00

Parametro utilizzato €1500,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PER MANCATA CILA ; AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA

CATASTALE=Totale €2500.00

debito condominiale € 445.24



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.



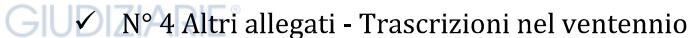
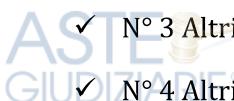
Guidonia Montecelio, li 08/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Operazioni peritali (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - titolo proprietà esecutato (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ortofoto satellitare
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilzii
- ✓ N° 8 Altri allegati - Reportage Fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Debito condominiale



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



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI BOVIO N° 5 , edificio UNICO , scala U, interno 11, piano 4

Appartamento posto al piano quarto di via Bovio n° 5 contraddistinto con il numero interno 11 composto da soggiorno ,cucina , due camere da letto ,bagno disimpegno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in alluminio con persiane ,pareti e soffitti in tinta lavabile Identificato al catasto Fabbricati sez LEF- Fg. 27, Part. 337, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 del PRG del Comune di Guidonia Montecelio


Prezzo base d'asta: € 86.424,76



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.424,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA GIOVANNI BOVIO N° 5 , edificio UNICO , scala U, interno 11, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 337, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	66,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento posto al piano quarto di via Bovio n° 5 contraddistinto con il numero interno 11 composto da soggiorno ,cucina , due camere da letto ,bagno disimpegno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in alluminio con persiane ,pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato		



ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - TerritorioServizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il

20/11/2002

Reg. gen. 49784 - Reg. part. 35372

Quota: 100

Importo: € 158.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 79.000,00

Rogante: BOCCA LOREDANA

Data: 15/11/2002

N° repertorio: 7483

Note: IPOTECA ISCRITTA SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, IDENTIFICATO SENZA SEZIONE
CATASTALE AL FG 27 P.LLA 337 SUB 17

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - TerritorioServizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il

19/06/2007

Reg. gen. 49723 - Reg. part. 24082

Quota: 100%

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.000,00

Rogante: COPPI PAOLO

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 121695

N° raccolta: 19599

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - TerritorioServizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il

18/09/2017

Reg. gen. 42525 - Reg. part. 29470

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

