

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevali Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****



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.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.839,00	15



All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Carnevali Tommaso, con studio in Via Monte Nero, 87/A - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geom.carnevali_tommaso@hotmail.it, PEC tommaso.carnevali@geopec.it, Tel. 349 5755364, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 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 Dei Platani n. 32, scala A, interno 5, piano 1

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare autorizzato nel 1968 composto da 2 edifici. L'appartamento è sito al piano primo dell'edificio A. L'immobile ha accesso sia carrabile che pedonale da via dei platani n. 32. L'immobile è composto da ingresso, due disimpegni, un ripostiglio, cucina abitabile, due camere matrimoniali, un bagno e un soggiorno.

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 Dei Platani n. 32, scala A, interno 5, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In merito alla cronostoria catastale non vi sono riportate le giuste intestazioni. Come da atto di compravendita del **** Omissis ****, il signor **** Omissis **** acquista l'unità immobiliare dai signor. **** Omissis ****, in qualità di eredi del Signor **** Omissis **** con successione legittima registrata a Tivoli il **** Omissis ****. Non vi è traccia del titolo con neanche presente il quale signor **** Omissis **** divenne proprietario del bene.

CONFINI

L'appartamento confina con un altro appartamento identificato al subalterno 6, nel lato sud- est affaccia con l'atro fabbricato identificato con la lettera B. Nel piano sottostante e nel piano superiore sono presenti altri due appartamenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,81 mq	104,60 mq	1	104,60 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,17 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 710,13 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 525,49

		Piano 1
Dal 30/04/2004 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 525,49 Piano 1
Dal 01/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 525,49 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 16/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 525,49 Piano 1
Dal 16/11/2021 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 525,49 Piano 1

In merito alla cronostoria catastale non vi sono riportate le giuste intestazioni. Come da atto di compravendita del **** Omissis ****, il signor **** Omissis **** acquista l'unità immobiliare dai signor. **** Omissis ****, in qualità di eredi del Signor **** Omissis **** con successione legittima registrata a Tivoli il **** Omissis ****. Non vi è traccia del titolo con neanche presente il quale signor **** Omissis **** divenne proprietario del bene.

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	15	128	5	1	A3	2	5,5	110 mq	525,49 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile attualmente risulta occupato dalla signora **** Omissis **** e di essere residente all'interno dell'appartamento da circa 20 anni. A seguito della rottura della relazione, avvenuta nel mese di

di Guidonia Montecelio. Solo nel mese di è stato sottoscritto un contratto di comodato d'uso e pertanto ad oggi la signora risulta priva di titolo opponibile alla procedura.

Durante le operazioni di accesso l'occupante collaborava pienamente con il sottoscritto e con il tecnico estimatore.

Successivamente, in data 17/05/2024, la signora **** Omissis **** con una comunicazione inviata al sottoscritto chiedeva di poter restare all'interno dell'abitazione fino alla sua aggiudicazione e di essere disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione. Alla richiesta allegava n. 3 certificati di stato di famiglia e n. 1 certificato di residenza rilasciati dal comune di Guidonia Montecelio, con i quali comprovava e la residenza all'interno dell'appartamento risalente negli anni, presentava altresì un certificato medico attestante una diagnosi di adenocarcinoma per il quale è stata sottoposta ad intervento chirurgico ed è attualmente in cura.

A riguardo, sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare e degli accertamenti svolti dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona l'importo del canone di locazione che risulta essere congruo, per ubicazione, consistenza e tipologia dell'immobile, è pari ad **** Omissis **** mensili. Infine, il Tribunale accoglieva l'istanza.

PATTI

L'immobile attualmente risulta occupato dalla signora **** Omissis **** e di essere residente all'interno dell'appartamento da circa 20 anni. A seguito della rottura della relazione, avvenuta nel mese di mentre lei è rimasta a vivere nell'abitazione

di Guidonia Montecelio. Solo nel mese di è stato sottoscritto un contratto di comodato d'uso e pertanto ad oggi la signora risulta priva di titolo opponibile alla procedura.

Durante le operazioni di accesso l'occupante collaborava pienamente con il sottoscritto e con il tecnico estimatore.

Successivamente, in data 17/05/2024, la signora **** Omissis **** con una comunicazione inviata al sottoscritto chiedeva di poter restare all'interno dell'abitazione fino alla sua aggiudicazione e di essere disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione. Alla richiesta allegava n. 3 certificati di stato di famiglia e n. 1 certificato di residenza rilasciati dal comune di Guidonia Montecelio, con i quali comprovava la relazione con il sig. **** Omissis **** e la residenza all'interno dell'appartamento risalente negli anni, presentava altresì un certificato medico attestante una diagnosi di adenocarcinoma per il quale è stata sottoposta ad intervento chirurgico ed è attualmente in cura.

A riguardo, sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare e degli accertamenti svolti dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona l'importo del canone di locazione che risulta essere congruo, per ubicazione, consistenza e tipologia dell'immobile, è pari ad **** Omissis **** mensili. Infine, il Tribunale accoglieva l'istanza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile internamente è in condizioni discrete in quanto è stata fatta manutenzione ordinaria. mentre nella parte esterna il fabbricato è in cortina ma presente dei rigonfiamento con caduta degli stessi, frontalini danneggiati da infiltrazioni e ferri della struttura portante in cemento armato scoppiati, i quali sono stati prontamente sistemati ma non vi è stata ripristina la cortina.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso è gestito dal regolamento di condominio vigente ed all'art.1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni a travi rovesce ad ala larga, struttura portate intelaiata di pilastri e travi in C.A., solai in laterocemento e copertura a terrazzo. L'unità immobiliare è esposto a sud-ovest. L'altezza utile interna è di ml 3,00. Lo stato manutentivo interno è in ottime condizioni, ma è privo di certificazioni degli impianti. Le parti esterne sono in cortina ma lo stato manutentivo è in condizioni per le quali necessita una manutenzione straordinaria, con rifacimento dei frontalini e sotto balconi. Le scale sono in cemento armato e le il condominio è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dalla signora **** Omissis **** e di essere residente all'interno dell'appartamento da circa 20 anni. A seguito della rottura della relazione, avvenuta nel

di Guidonia Montecelio. Solo nel mese di marzo 2024 è stato sottoscritto un contratto di comodato d'uso e pertanto ad oggi la signora risulta priva di titolo opponibile alla procedura.

Durante le operazioni di accesso l'occupante collaborava pienamente con il sottoscritto e con il tecnico estimatore.

Successivamente, in data 17/05/2024, la signora **** Omissis **** con una comunicazione inviata al sottoscritto chiedeva di poter restare all'interno dell'abitazione fino alla sua aggiudicazione e di essere disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione. Alla richiesta allegava n. 3 certificati di stato di famiglia e n. 1 certificato di residenza rilasciati dal comune di Guidonia Montecelio, con i quali comprovava la relazione con il sig. **** Omissis **** e la residenza all'interno dell'appartamento risalente negli anni, presentava altresì un certificato medico attestante una diagnosi di adenocarcinoma per il quale è stata sottoposta ad intervento chirurgico ed è attualmente in cura.

A riguardo, sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare e degli accertamenti svolti dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona l'importo del

canone di locazione che risulta essere congruo, per ubicazione, consistenza e tipologia dell'immobile, è pari ad **** Omissis **** mensili. Infine, il Tribunale accoglieva l'istanza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/04/2004 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogaute	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pugliese Antonio	30/04/2004			41588	19714
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

In merito alla cronostoria catastale non vi sono riportate le giuste intestazioni. Come da atto di compravendita del Notaio Antonio Pugliese, [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/05/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2004
Reg. gen. 23507 - Reg. part. 5192
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legali ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 26/09/2005
Reg. gen. 62717 - Reg. part. 17997
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legali ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 05/11/2007
Reg. gen. 82987 - Reg. part. 25022
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipotec volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2004
Reg. gen. 24280 - Reg. part. 3669
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/04/2003
Reg. gen. 18661 - Reg. part. 12656
Formalità a carico della procedura
- **atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma il 06/05/2004
Reg. gen. 23506 - Reg. part. 14559
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Roma il 08/08/2005
Reg. gen. 54668 - Reg. part. 31735
Formalità a carico dell'acquirente

In merito alla cronostoria catastale non vi sono riportate le giuste intestazioni. Come da atto di compravendita del **** Omissis ****, il signor **** Omissis **** acquista l'unità immobiliare dai signor. **** Omissis ****, in qualità di eredi del Signor **** Omissis **** con successione legittima registrata a Tivoli il **** Omissis ****. Non vi è traccia del titolo con neanche presente il quale signor **** Omissis **** divenne proprietario del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso atti presso gli uffici competenti del Comune di Guidonia Montecelio, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 353 del 31.05.1968;
- Permesso di costruire n. 354 del 31.05.1968;
- Permesso di costruire per voltura d unificazione dei due fabbricati n. 472 del 03.09.1970;
- Permesso di costruire in variante n. 554 del 27.11.1970;
- Permesso di costruire voltura n. 112 del 06.05.1971;
- Permesso di abitabilità del 07.07.1972;

Vista la documentazione, si è accertato che è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Dalla visura catastale, infatti, è presente una variazione.

Per regolarizzare il tutto è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

La sanzione da pagare è di:

- 1'000,00 € sanzione amministrativa;
- 200,00 € diritti di segreteria;
- 50,00 € reversale catastale;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito della richiesta di accesso atti presso gli uffici competenti del Comune di Guidonia Montecelio, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 353 del 31.05.1968;
- Permesso di costruire n. 354 del 31.05.1968;
- Permesso di costruire per voltura d unificazione dei due fabbricati n. 472 del 03.09.1970;
- Permesso di costruire in variante n. 554 del 27.11.1970;
- Permesso di costruire voltura n. 112 del 06.05.1971;
- Permesso di abitabilità del 07.07.1972;

Vista la documentazione, si è accertato che è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Dalla visura catastale, infatti, è presente una variazione.

Per regolarizzare il tutto è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

La sanzione da pagare è di:

- 1'000,00 € sanzione amministrativa;
- 200,00 € diritti di segreteria;
- 50,00 € reversale catastale;

- 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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non sono pervenuti documenti né dell'attuale amministratore né del proprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Dei Platani n. 32, scala A, interno 5, piano 1
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare autorizzato nel nel 1968 composto da 2 edifici. l'appartamento è sito al piano primo dell'edificio A. L'immobile ha accesso sia carrabile che pedonale da via dei platani n. 32. L'immobile è composto da ingresso, due disimpegni, un ripostiglio, cucina abitabile, due camere matrimoniali, un bagno e un soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 141.210,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Dei Platani n. 32, scala A, interno 5, piano 1	104,60 mq	1.350,00 €/mq	€ 141.210,00	100,00%	€ 141.210,00
				Valore di stima:	€ 141.210,00

Valore di stima: € 141.210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1250,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 120.839,00

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

Guidonia Montecelio, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevali Tommaso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 1) - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 2) - Estratto di mappa (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3) - Sovrapposizione estratto di mappa e Google Maps (Aggiornamento al 11/11/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5) - Certificato di residenza (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6) - Ispezione ipotecarie (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 7) - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 8) - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9) - Idennità di occupazione (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 10) - Visure catastali (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 11) - Titolo edilizi autorizzativi (Aggiornamento al 11/11/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Dei Platani n. 32, scala A, interno 5, piano 1

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare autorizzato nel 1968 composto da 2 edifici. l'appartamento è sito al piano primo dell'edificio A. L'immobile ha accesso sia carrabile che pedonale da via dei platani n. 32. L'immobile è composto da ingresso, due disimpegni, un ripostiglio, cucina abitabile, due camere matrimoniali, un bagno e un soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta di accesso atti presso gli uffici competenti del Comune di Guidonia Montecelio, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi: - Permesso di costruire n. 353 del 31.05.1968; - Permesso di costruire n. 354 del 31.05.1968; - Permesso di costruire per voltura d'unificazione dei due fabbricati n. 472 del 03.09.1970; - Permesso di costruire in variante n. 554 del 27.11.1970; - Permesso di costruire voltura n. 112 del 06.05.1971; - Permesso di abitabilità del 07.07.1972; Vista la documentazione, si è accertato che è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Dalla visura catastale, infatti, è presente una variazione. Per regolarizzare il tutto è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria. La sanzione da pagare è di: - 1'000,00 € sanzione amministrativa; - 200,00 € diritti di segreteria; - 50,00 € reversale catastale;

Prezzo base d'asta: € 120.839,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.839,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Dei Platani n. 32, scala A, interno 5, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	104,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile internamente è in condizioni discrete in quanto è stata fatta manutenzione ordinaria, mentre nella parte esterna il fabbricato è in cortina ma presente dei rigonfiamenti con caduta degli stessi, frontali danneggiati da infiltrazioni e ferri della struttura portante in cemento armato scoppiati, i quali sono stati prontamente sistemati ma non vi è stata ripristina la cortina.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare autorizzato nel nel 1968 composto da 2 edifici. L'appartamento è sito al piano primo dell'edificio A. L'immobile ha accesso sia carrabile che pedonale da via dei platani n. 32. L'immobile è composto da ingresso, due disimpegno, un ripostiglio, cucina abitabile, due camere matrimoniali, un bagno e un soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile attualmente risulta occupato dalla signora **** Omissis **** e di essere residente all'interno dell'appartamento da circa 20 anni A seguito della rottura della relazione, avvenuta mentre lei è rimasta a vivere nell'abitazione di Guidonia Montecelio. Solo nel mese di marzo 2024 è stato sottoscritto un contratto di comodato d'uso e pertanto ad oggi la signora risulta priva di titolo opponibile alla procedura. Durante le operazioni di accesso l'occupante collaborava pienamente con il sottoscritto e con il tecnico estimatore. Successivamente, in data 17/05/2024, la signora **** Omissis **** con una comunicazione inviata al sottoscritto chiedeva di poter restare all'interno dell'abitazione fino alla sua aggiudicazione e di essere disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione. Alla richiesta allegava n. 3 certificati di stato di famiglia e n. 1 certificato di residenza rilasciati dal comune di Guidonia Montecelio, con i quali comprovava la relazione con il sig. **** Omissis **** e la residenza all'interno dell'appartamento risalente negli anni, presentava altresì un certificato medico attestante una diagnosi di adenocarcinoma per il quale è stata sottoposta ad intervento chirurgico ed è attualmente in cura. A riguardo, sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare e degli accertamenti svolti dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona l'importo del canone di locazione che risulta essere congruo, per ubicazione, consistenza e tipologia dell'immobile, è pari ad **** Omissis **** mensili. Infine, il Tribunale accoglieva l'istanza.</p>		

