

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile in Guidonia Montecelio (Rm) - Via Lombardia n.° 36 (Villalba)

Coordinate: 4195662 - 1272812



1. PREMESSA

Oggetto: Perizia estimativa per la definizione del più probabile attuale valore di mercato dell'immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) - Via Lombardia n.° 36, Fraz. "Villalba".

Il sottoscritto **Geom. Alessio Rotondi** iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. 9607, con studio in Cave, Corso Vittorio Emanuele n.° 81, in riferimento a quanto in oggetto;

- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi in data 23-09-2025 presso l'immobile in esame;
- esaminata la documentazione edilizia ed urbanistica acquisita per mezzo di accesso agli atti al Comune di Guidonia Montecelio richiesto in data 02-07-2025 prot. 71708;
- esaminata la documentazione catastale acquisita per mezzo dell'Agenzia delle Entate, supporto Sister;

rassegna la seguente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Trattasi di un appartamento al piano terra di uno stabile a sua volta composto da altre unità immobiliari, quindi condominiale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità in esame ha struttura presumibilmente di tipo misto, con solai presumibilmente latero/cementizi e copertura parte piana parte inclinata, esternamente rifinito con marmo, cortina e ricorsi ad intonaco.

Detto fabbricato confina su tre lati con altre proprietà ed un lato con Via Lombardia.

La zona dove ubicato l'immobile è la frazione Villalba del Comune di Guidonia Montecelio, in zona urbanizzata, con presenza di:

- acqua
- energia elettrica
- fognatura
- infrastrutture stradali adeguate
- illuminazione pubblica
- gas metano

L'accesso all'appartamento in esame avviene direttamente ed indipendentemente da Via Lombardia.

Al suo interno si presenta con rifiniture della civile abitazione e precisamente: pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata, pareti e soffitti ad intonaco e pittura. Gli infissi sono in alluminio non di ultima generazione. Gli impianti presenti sono elettrico e termo idraulico anch'essi indipendenti.

La distribuzione dei vani interni è la seguente: soggiorno con angolo cottura, camera, w.c.

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare in esame, risulta correttamente censita in catasto fabbricati, come meglio di seguito descritta:

- Sezione urbana: LEF
- Foglio: 28
- Particella: 184
- Sub: 503
- Categoria A/4 - classe 2
- Consistenza 2.5 vani
- Superficie totale 47 mq – escluse aree scoperte 47 mq
- Rendita € 154,94

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
0	LEF/28	184	503	VIA LOMBARDIA n. 36 Piano T	001	A/4	02	2.5 vani	R. Euro 154,94		

4. PROPRIETÀ E RELATIVI DIRITTI

L'immobile sopra descritto ed oggetto di perizia, risulta attualmente, catastalmente intestato a:

- **STREGAPEDE DANIELE** nato a Roma il 01/07/1984, C.F.: STR DNL 84L01 H501Q. Proprietà 1/1.

L'intestazione deriva da:

- Atto notarile di Compravendita del Dott. Mario Soldani, stipulato in data 19/09/2011, repertorio 101357, raccolta 18806.

5. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

L'area ove ricade l'immobile risulta grata dai seguenti vincoli:

- Sismico

Da esame del titolo di proprietà sopra descritto e dell'accesso agli atti anch'esso in premessa identificato è scaturito che, il fabbricato di cui è parti l'unità in esame è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 in forza di:

1. Permesso di costruzione n.° 93 del 15-05-1952
2. Autorizzazione 251 del 26-10-1960

Per l'unità immobiliare in esame è stata inoltre presentata:

1. Segnalazione certificata di inizio attività protocollo 77151 del 06-10-2010 e successiva integrazione prot. 89774 del 11/11/2010 per Cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione.

L'unità immobiliari alla data del sopralluogo e precisamente 23-09-2025 risulta DIFFORME dal progetto allegato alla SCIA 77151/2010 e precisamente:

- Nel soggiorno attualmente è presente una finestra con parapetto e la porta di ingresso le quali sono adiacenti, nel progetto della SCIA vi è la presenza di una porta ed una porta finestra. **Tale difformità** comporta oltre che una variazione prospettica anche una variazione della superficie aero-illuminante, quindi risulta necessario procedere al ripristino.

6. OPERE DI RIPRISTINO O PRATICHE DI REGOLARIZZAZIONE

Valutate come sopra descritte le difformità consistenti principalmente:

- **Modifica di porta finestra in finestra**

Tale difformità ha provocato un aggravio delle caratteristiche igienico-sanitarie (riduzione della superficie aero illuminante con conseguente mancato rispetto dell'ottavo) risulta necessario procedere al "ripristino" e non regolarizzazione.

Il ripristino comporta le seguenti opere:

- Abbattimento parapetto finestra ml 0.80 x 1.00;
- Sostituzione controtelaio;
- Sostituzione infisso;
- Opere di finitura varie

I costi edili delle opere di ripristino ammontano ad € 3.000,00 (tremila/00)

Pratiche tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere di ripristino: Segnalazione certificata di inizio attività:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| - Onorario professionista | € 1.500,00 (al lordo di Iva e cassa) |
| - Diritti di segreteria | € 300,00 |
| - Sanzione | € 1.000,00 |

Tot. Spese € 2.800,00

7. INDICATORI DI CARATTERE GENERALE

Ambientazione e caratteristiche della zona:

- L'immobile in esame, è ubicato nella frazione Villalba di Guidonia Montecelio, sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria. La zona è direttamente servita da servizio di trasporto pubblico locale urbano ed extra urbano.

8. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE E STIMA

Procedimento di stima adottato:

- Metodo Sintetico-Comparativo

Nel stimare l'immobile residenziale si è tenuto conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e precisamente:

- **SEMESTRE DI RIFERIMENTO:** 1 semestre 2025
- **FASCIA/ZONA** Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE
- **DESTINAZIONE** Residenziale
- **STATO CONSERVATIVO** stato normale
- **TIPOLOGIA** abitazioni in di tipo economico
- **VALORE MERCATO** da minimo 1.000 €/mq a massimo €/mq 1.500

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: GUIDONIA MONTECELIO

Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	5,3	7,5	L
Box	NORMALE	650	950	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5	7	L

Considerato lo stato di manutenzione, le caratteristiche dell'abitazione trascurando per ora il costo dei ripristini degli abusi pocanzi descritti, viene definito il valore unitario di:

- € 1.000,00/mq per il fabbricato

9. CONTEGGI ESTIMALI

- Superficie totale 47 mq x €/mq 1.000,00= 47.000,00 €

Valore totale unità immobiliare € 47.000,00

TOTALE SPESE DI RIPRISTINO

- € 3.000,00 (opere edili);
- € 2.800,00 (spese tecniche, diritti e sanzioni)

10. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra si può desumere che il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare decurtato dei costi di ripristino delle irregolarità edilizie è pari a:

€ 47.000,00 - € 3.000,00 – € 2.800,00= € 41.200,00

Per un totale complessivo pari a € 41.200,00 che possono essere arrotondati ad **€ 41.000,00** (quarantunomila/00).

11. ANNOTAZIONI DEL PERITO

Si precisa infine che la presente stima è stata redatta sullo stato di fatto degli immobili senza tener conto di eventuali passività gravanti sui beni in oggetto.

Lo scrivente non entra nel merito dell'operato per il rilascio dei titoli edilizi precisando di essersi basato esclusivamente sulla documentazione consegnata dal Comune di Guidonia previo accesso agli atti.

Data 01 Dicembre 2025

IL TECNICO

Geom. Alessio Rotondi





ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ASSEVERAZIONE PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

CRON N.

2784 / 25

L'anno 2025, il giorno 1 del mese di Dicembre in Tivoli, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, davanti al sottoscritto Funzionario/Cancelliere è personalmente comparso il geom. Alessio Rotondi nato a Roma il 30 Giugno 1981, residente a Cave (Rm), Via Della Selce n. 116, con studio professionale in Cave (Rm), Corso Vittorio Emanuele n. 81.

Identificato con documento "Carta d'Identità" n. CA20844BR rilasciato il 06/07/2018 da Comune di Cave, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia compilata per incarico ricevuto dalla sig.ra PIZZICOMI SILVIA (LIQUIDATORE)

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



**Il Cancelliere Esperto
Davide Sassaroli**

IL CANCELLIERE



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®









Data 01 Dicembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO
Geom. Alessio Rotondi



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®