

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
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	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 597.287,20	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 06/05/2021, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Francesco Borromini, 10, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.000088N 12.686351E)

DESCRIZIONE

villino sviluppatosi su tre livelli, composto da unico locale, adibito a garage, cantina e locali tecnici al piano seminterrato, da tre camere, bagno, cucina terrazza, porticato ed annessa area di proprietà esclusiva, al piano terra, e da quattro camere, bagno e terrazza al piano 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Francesco Borromini, 10, piano S1-T-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:

-



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

- (Proprietà 1/1)

Si è potuto rilevare che:

In data 14/09/2015 la Sig.ra _____ debitore esecutato, costituisce diritto di usufrutto in capo alla società _____ (C.F. _____), sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; si rileva che il documento acquisito è privo di data certa, non risulta essere stata apposta firma autenticata da pubblico ufficiale e non risulta presentata la dovuta trascrizione nelle conservatorie immobiliari, ai fini della pubblicità immobiliare.

La _____ in data 19/01/2016 concedeva in locazione alla Sig.ra _____ l'immobile sopra menzionato (durata locazione: 15/03/2016 - 14/03/2020 - Canone annuo € 10.800,00); il contratto veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate dell'Aquila al n. 16T000159000HH in data 19/01/2016;

In data 17/12/2018 veniva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Tivoli, una giudizio di sfratto a causa del mancato pagamento dei canoni di locazione da parte della Sig.ra _____;

Per quanto sopra esposto verrà valutato l'immobile con diritto di proprietà per 1/1.

CONFINI

L'immobile confine:

a Nord con la Part.Illa 438 - Fg. 24 - Sez. MON del Comune di Guidonia Montecelio;

a Sud con la Part.Illa 829 - Fg. 24 - Sez. MON del Comune di Guidonia Montecelio;

a Ovest con la Part.Illa 456 - Fg. 24 - Sez. MON del Comune di Guidonia Montecelio;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	100,00 mq	120,00 mq	0,50	60,00 mq	2,70 m	S1
Portico	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	S1
Intercapedini Ispezionabili	62,00 mq	80,65 mq	0,20	16,13 mq	2,70 m	S1
Abitazione	96,45 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	T
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	98,90 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	47,00 mq	47,00 mq	0,15	7,05 mq	0,00 m	1
Giardino	1100,00 mq	1100,00 mq	0,05	55,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				418,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				418,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1992 al 13/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 1.931,55 Piano S1-T-1
Dal 13/08/2002 al 07/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 1.448,66 Piano S1-T-1
Dal 07/12/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 466, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 1.448,66 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 15/02/2022		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 466, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 307 mq Rendita € 1.448,66 Piano S1-T-1

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	
MON	24	466		1	A7	2	11	307 mq	1448,66 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una modestissima difformità nel piano S1, dovuta alla mancata graficizzazione di una pilastratura nel locale S1, sanabile con la presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, previa presentazione c/o il Comune di Guidonia Montecelio di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.



PRECISAZIONI

Si è potuto rilevare che:

In data 14/09/2015 la Sig.ra _____, debitore esecutato, costituisce diritto di usufrutto in capo alla società _____ (C.F. _____), sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; si rileva che il documento acquisito è privo di data certa, non risulta essere stata apposta firma autenticata da pubblico ufficiale e non risulta presentata la dovuta trascrizione nelle conservatorie immobiliari, ai fini della pubblicità immobiliare.

La _____ in data 19/01/2016 concedeva in locazione alla Sig.ra _____ l'immobile sopra menzionato (durata locazione: 15/03/2016 - 14/03/2020 - Canone annuo € 10.800,00); il contratto veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate dell'Aquila al n. 16T000159000HH in data 19/01/2016;

In data 17/12/2018 veniva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Tivoli, una giudizio di sfratto a causa del mancato pagamento dei canoni di locazione da parte della Sig.ra _____

Per quanto sopra esposto verrà valutato l'immobile con diritto di proprietà per 1/1.

PATTI

c.s.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente è sito in Comune di Guidonia-Montecelio (RM), Località Pichini, Via Francesco Borromini n°10. Lo stesso è costituito da un villino di due piani fuoriterza ed uno entroterra (S1 - T e 1°), compresa area cortilizia, il tutto tra coperto e scoperto di mq. 1425.

L'abitazione, come detto villino indipendente monofamiliare, risulta essere così composto, al Piano Seminterrato Cantine e locali tecnici, al Piano Terra, Soggiorno/Pranzo, Bagno, Cucina, Disimpegno, terrazzo e terrazzo coperto; al Piano primo, che vi si accede tramite scala di collegamento d'interpiano, quattro camere da letto, bagno Disimpegno e terrazzo.

Alla data del sopralluogo 18/01/2022, ho potuto accedere all'interno dell'abitazione, constatando un mediocre stato d'uso e manutenzione, la pavimentazione del piano terra con piastrelle in monocottura, il bagno con piastrelle in ceramica, rivestimenti delle pareti dei locali w.c. e cucina anch'esse con piastrelle in ceramica, la scala di collegamento al piano superiore, rivestita con lastre in granito e dotata di ringhiera in legno, mentre la scala di collegamento al piano seminterrato (locali cantine) è in travertino. Il piano primo pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, il bagno ed i rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Le porte interne in legno tamburato, le finestre in legno vetro singolo, e alcune (al P.1°) persiane in alluminio anodizzato.

Le pareti ed i soffitti intonacate e tinteggiate.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, termico, videocitofono e allarme (per detti impianti tecnologici non è stato possibile accertarne l'efficienza).

I terrazzi (coperto e scoperto) al piano terra sono pavimentati con piastrelle antigelive in normali condizioni di manutenzione, mentre il terrazzo del piano primo, anch'esso pavimentato con piastrelle antigelive presenta dissesti tra le mattonelle favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche.



Il piano seminterrato avente destinazione d'uso e così utilizzato a cantine e locali tecnici, risulta pavimentato, le pareti intonacate e tinteggiate è presente l'impianto elettrico.

L'area esterna, in parte dedicata a giardino ed in parte accesso al locale seminterrato.

Il lotto risulta avere due accessi uno da via borromini n°10 tramite cancello elettrico carrabile si giunge al piano terra, l'altro accesso dal civico n°12 raggiunge direttamente il piano seminterrato. I due accessi sono disposti alle estremità del lotto ed al centro rimane un'area verde a giardino. I viali di accesso lastricati con porfido, le murature interne del giardino, ed esterne che prospettano sulla strada, come pure la parete scoperta del piano seminterrato rivestite con pezzame di porfido. Il fabbricato all'esterno intonacato e tinteggiato. La copertura a tetto.

Sull'area cortilizia è presente un piccolo manufatto ad uso magazzino, in muratura, tinteggiato e rifinito delle dimensioni di ml. 3 x 3 x Hm. 2,50 (abusivo) per il quale va prevista la sua demolizione.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile confina:

a Nord con la Part.IIIa 438 - Fg. 24 - Sez. MON del Comune di Guidonia Montecelio;

a Sud con la Part.IIIa 829 - Fg. 24 - Sez. MON del Comune di Guidonia Montecelio;

a Ovest con la Part.IIIa 456 - Fg. 24 - Sez. MON del Comune di Guidonia Montecelio;

Altezza utile interna: PS1 h=ml. 2,70 - PT h=ml. 3,00 - P1° h=ml. 2,70;

Strutture verticali: struttura in muratura;

Solai: in Laterocemento;

Copertura: a più falde in c.a.;

Manto di copertura: a tegole;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: PS1 e terrazzi con pistrelle da esterno antigelive, P.T. con piastrelle in monocottura, P1° con piastrelle in gres porcellanato;

Scale: in c.a. di collegamento al P1° rivestita in peperino grigio, di collegamento al PS1 rivestita in travertino;

Impianti: presenti idrico, elettrico, termico, videocitofono, allarme, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento;

Terreno esclusivo: corte esclusiva ad uso giardino;

Cantine: al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si è potuto rilevare che:

In data 14/09/2015 la Sig.ra _____ debitore esecutato, costituisce diritto di usufrutto in capo alla società _____ (C.F. _____), sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; si rileva che il documento acquisito è privo di data certa, non risulta essere stata apposta firma autenticata da pubblico ufficiale e non risulta presentata la dovuta trascrizione nelle conservatorie immobiliari, ai fini della pubblicità immobiliare.

La _____ in data 19/01/2016 concedeva in locazione alla Sig.r _____ l'immobile sopra menzionato (durata locazione: 15/03/2016 - 14/03/2020 - Canone annuo € 10.800,00); il contratto veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate dell'Aquila al n. 16T000159000HH in data 19/01/2016; In data 17/12/2018 veniva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Tivoli, una giudizio di sfratto a causa del mancato pagamento dei canoni di locazione da parte della Sig.ra _____ ; Per quanto sopra esposto verrà valutato l'immobile con diritto di proprietà per 1/1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1982 al 08/11/1983		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Franco Ventura	17/02/1982	74699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AP - ROMA	22/03/1982	2	2673
		Dal 08/11/1983 al 18/09/1984		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Nt. Stefano Brucculeri	08/11/1983			64737	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	26/11/1983			30462	25012
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UR -PALESTRINA	21/11/1983			2106	
Dal 18/09/1984 al				Cessione	

15/02/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Stefano Brucculeri	18/09/1984	67557	24199
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/10/1984	26839	22918
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR -PALESTRINA	26/09/1984	1650	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46044 - Reg. part. 12037
Quota: 1/1
Importo: € 850.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa a responsabilità limitata
Contro
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 100.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Misurale Maurizio
Data: 07/07/2006
N° repertorio: 174154
N° raccolta: 57254
Note: Debitori non datori di ipoteca: . con sede in Roma, c.f.:
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2008
Reg. gen. 34947 - Reg. part. 7811

Quota: 1/1
Importo: € 850.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 100.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,87 %
Rogante: Nt. Misurale Maurizio
Data: 10/06/2008
N° repertorio: 182680
N° raccolta: 62868

Note: in qualità di Terzo datore di ipoteca. Debitori non datori di ipoteca:
con sede in Roma, c.f.: Debitore non datore

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 2 il 13/03/2014
Reg. gen. 13039 - Reg. part. 1242

Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00

A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.934,95
Rogante: Giudice di Pace
Data: 02/07/2012
N° repertorio: 10482

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Roma 2 il 31/12/2008
Reg. gen. 78980 - Reg. part. 46727
Quota: 1/1
A favore di

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 06/11/2009
Reg. gen. 69950 - Reg. part. 36380
Quota: 1/1
A favore di
Contro

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/06/2018
Reg. gen. 28426 - Reg. part. 19782
Quota: 1/1
A favore di
Contro

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 19/07/2018



Reg. gen. 35643 - Reg. part. 24791

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 11/01/2019

Reg. gen. 1189 - Reg. part. 939

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro

Formalità a carico dell'acquirente



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°7 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreti ingiuntivi n°6: imposta ipotecaria, € 168,00 Imposta di Bollo, € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00 - per un totale di € 267,00 x 6 formalità= € 1602. Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito € 250,00.

NORMATIVA URBANISTICA



L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente risulta ricadere, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Guidonia - Montecelio (RM), in zona "Recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente", ai sensi della L.R. n°28 del 02/05/1980 - Variante n. 3 PICHINI -sottozona B5 Residenziale.
Dlibera di consiglio comunale n. 122 del 25/03/1985.

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.

Il fabbricato di che trattasi risulta essere stato abusivamente edificato e poi successivamente sanato mediante il rilascio da parte del Comune di Guidonia - Montecelio (RM) di Permesso di Costruire in sanatoria n. 252/2016.

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.



Si rileva una modestissima difformità nel piano S1, dovuta alla mancata graficizzazione di una pilastratura nel locale S1, sanabile con la presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, previa presentazione c/o il Comune di Guidonia Montecelio di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Francesco Borromini, 10, piano S1-T-1 villino sviluppatosi su tre livelli, composto da unico locale, adibito a garage, cantina e locali tecnici al piano seminterrato, da tre camere, bagno, cucina terrazza, porticato ed annessa area di proprietà esclusiva, al piano terra, e da quattro camere, bagno e terrazza al piano 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 670.208,00
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. Nella presente stima è stata considerata anche l'area cortilizia esclusiva dell'immobile.
Per la difformità rilevata nel PS1 è possibile la regolarizzazione mediante la presentazione c/o il Comune di Guidonia-Montecelio (RM) di C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale per un costo di € 1500 sanzione amministrativa C.I.L.A., € 200 diritti di segreteria, € 500 variazione catastale, € 1200 a professionista incaricato.
I costi per la demolizione del piccolo magazzino esterno ammontano a circa € 2500.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Francesco Borromini, 10, piano S1-T-1	418,88 mq	1.600,00 €/mq	€ 670.208,00	100,00%	€ 670.208,00
Valore di stima:					€ 670.208,00

Valore di stima: € 670.208,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3400,00	€
Demolizione magazzino esterno	2500,00	€

Valore finale di stima: € 597.287,20

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.

Nella presente stima è stata considerata anche l'area cortilizia esclusiva dell'immobile. Per la difformità rilevata nel PS1 è possibile la regolarizzazione mediante la presentazione c/o il Comune di Guidonia-Montecelio (RM) di C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale per un costo di € 1500 sanzione amministrativa C.I.L.A., € 200 diritti di segreteria, € 500 variazione catastale, € 1200 a professionista incaricato.

I costi per la demolizione del piccolo magazzino esterno ammontano a circa € 2500.

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.

Galliciano nel Lazio, li 03/03/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morgante Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notarile cessione diritti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cessione diritto usufrutto (scrittura privata) e contratto affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc. fotografica (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 21/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure e planim. catastale (Aggiornamento al 30/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PdC 252_2016 e Elaborato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 03/03/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Francesco Borromini, 10, piano S1-T-1 villino sviluppatosi su tre livelli, composto da unico locale, adibito a garage, cantina e locali tecnici al piano seminterrato, da tre camere, bagno, cucina terrazza, porticato ed annessa area di proprietà esclusiva, al piano terra, e da quattro camere, bagno e terrazza al piano 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente risulta ricadere, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Guidonia - Montecelio (RM), in zona "Recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente", ai sensi della L.R. n°28 del 02/05/1980 - Variante n. 3 PICHINI -sottozona B5 Residenziale. Dlibera di consiglio comunale n. 122 del 25/03/1985.

Prezzo base d'asta: € 597.287,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 597.287,20



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Francesco Borromini, 10, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	418,88 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della presente è sito in Comune di Guidonia-Montecelio (RM), Località Pichini, Via Francesco Borromini n°10. Lo stesso è costituito da un villino di due piani fuoriterza ed uno entroterra (S1 - T e 1°), compresa area cortilizia, il tutto tra coperto e scoperto di mq. 1425. L'abitazione, come detto villino indipendente monofamiliare, risulta essere così composto, al Piano Seminterrato Cantine e locali tecnici, al Piano Terra, Soggiorno/Pranzo, Bagno, Cucina, Disimpegno, terrazzo e terrazzo coperto; al Piano primo, che vi si accede tramite scala di collegamento d'interpiano, quattro camere da letto, bagno Disimpegno e terrazzo. Alla data del sopralluogo 18/01/2022, ho potuto accedere all'interno dell'abitazione, constatando un mediocre stato d'uso e manutenzione, la pavimentazione del piano terra con piastrelle in monocottura, il bagno con piastrelle in ceramica, rivestimenti delle pareti dei locali w.c. e cucina anch'esse con piastrelle in ceramica, la scala di collegamento al piano superiore, rivestita con lastre in granito e dotata di ringhiera in legno, mentre la scala di collegamento al piano seminterrato (locali cantine) è in travertino. Il piano primo pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, il bagno ed i rivestimenti con piastrelle in ceramica. Le porte interne in legno tamburato, le finestre in legno vetro singolo, e alcune (al P.1°) persiane in alluminio anodizzato. Le pareti ed i soffitti intonacate e tinteggiate. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, termico, videocitofono e allarme (per detti impianti tecnologici non è stato possibile accertarne l'efficienza). I terrazzi (coperto e scoperto) al piano terra sono pavimentati con piastrelle antigelive in normali condizioni di manutenzione, mentre il terrazzo del piano primo, anch'esso pavimentato con piastrelle antigelive presenta dissesti tra le mattonelle favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche. Il piano seminterrato avente destinazione d'uso e così utilizzato a cantine e locali tecnici, risulta pavimentato, le pareti intonacate e tinteggiate è presente l'impianto elettrico. L'area esterna, in parte dedicata a giardino ed in parte accesso al locale seminterrato. Il lotto risulta avere due accessi uno da via borromini n°10 tramite cancello elettrico carrabile si giunge al piano terra, l'altro accesso dal civico n°12 raggiunge direttamente il piano seminterrato. I due accessi sono disposti alle estremità del lotto ed al centro rimane un'area verde a giardino. I viali di accesso lastricati con porfido, le murature interne del giardino, ed esterne che prospettano sulla strada, come pure la parete scoperta del piano seminterrato rivestite con pezzame di porfido. Il fabbricato all'esterno intonacato e tinteggiato. La copertura a tetto. Sull'area cortilizia è presente un piccolo manufatto ad uso magazzino, in muratura, tinteggiato e rifinito delle dimensioni di ml. 3 x 3 x Hm. 2,50 (abusivo) per il quale v'è prevista la sua demolizione.</p>		
Descrizione:	villino sviluppantesi su tre livelli, composto da unico locale, adibito a garage, cantina e locali tecnici al piano seminterrato, da tre camere, bagno, cucina terrazza, porticato ed annessa area di proprietà esclusiva, al piano terra, e da quattro camere, bagno e terrazza al piano 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46044 - Reg. part. 12037
Quota: 1/1
Importo: € 850.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa a responsabilità limitata
Contro
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 100.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Misurale Maurizio
Data: 07/07/2006
N° repertorio: 174154
N° raccolta: 57254
Note: Debitori non datori di ipoteca: con sede in Roma, c.f.:
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2008
Reg. gen. 34947 - Reg. part. 7811
Quota: 1/1
Importo: € 850.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 100.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,87 %
Rogante: Nt. Misurale Maurizio
Data: 10/06/2008
N° repertorio: 182680
N° raccolta: 62868
Note: in qualità di Terzo datore di ipoteca. Debitori non datori di ipoteca: Debitore non datore
. con sede in Roma, c.f.:
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 13/03/2014
Reg. gen. 13039 - Reg. part. 1242
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.934,95
Rogante: Giudice di Pace
Data: 02/07/2012
N° repertorio: 10482



Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 2 il 31/12/2008
Reg. gen. 78980 - Reg. part. 46727
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 06/11/2009
Reg. gen. 69950 - Reg. part. 36380
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/06/2018
Reg. gen. 28426 - Reg. part. 19782
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 19/07/2018
Reg. gen. 35643 - Reg. part. 24791
Quota: 1/1
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2019
Reg. gen. 1189 - Reg. part. 939
Quota: 1/1
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

