

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E.

promossa da

**RED SEA SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 04938320266

Via Alfieri 1

Conegliano (TV)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - AUTORIMESSA ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - AUTORIMESSA ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - AUORIMESSA ubicatA a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T ...	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - AUTORIMESSA ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T ..	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - AUTORIMESSA ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T .....	10
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 ....	11
<b>Bene N° 2</b> - AUTORIMESSA ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T .....	12
Parti Comuni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 ....	12
<b>Bene N° 2</b> - AUTORIMESSA ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 ....	13



<b>Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T</b>	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1 ....</b>	23
<b>Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T</b>	24



All'udienza del 20.11.2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC filardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Villino con spazio esterno privato sito in Guidonia Montecelio (Rm) via Vicovaro n.16A, catastalmente SNC. Il bene, facente parte di un più ampio manufatto composto da un piano seminterrato, piano terra-rialzato e copertura a due falde in cui sono stati ricavati n. 4 villini con tipologia aggregata con annesso giardino, è così suddiviso:

P.T. rialzato: accesso su portico-balcone, ingresso, cucina, un servizio igienico, una camera, giardino esterno esclusivo di circa 900 mq, altezza di piano 2,7 m; dal piano terra si accede agli altri piani tramite scala interna in c.a. rivestita in travertino.

P.1- piano sottotetto: disimpegno con terrazzo, una camera da letto, una soffitta con altezza minima 1,50 m, un servizio igienico, altezza di colmo 2,8 m, altezza minima 2,2 m;

P.S1: locale seminterrato con accesso dal piano terra con scala interna in travertino, e ulteriore accesso da una piccola corte esterna che collega il giardino P.T. attraverso una scala in travertino. Attualmente presenta ampio soggiorno con camino, cucina, un servizio igienico, uno studiolo sul soggiorno rialzato di due scalini, altezza di piano 3,14 m.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 214 mq.

La finitura esterna è in parte intonacata e tinteggiata in parte rivestita a cortina con mattoni in cotto.

La pavimentazione dell'abitazione è in gres porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno colore marrone.

I serramenti interni sono in legno, colore marrone provvisti di vetrocamera, di normale finitura e stato manutentivo.

La porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno marrone.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle in gres.

La corte esterna ad uso esclusivo è un'area cortiliva mista in parte giardino in parte pavimentata in corrispondenza del portico (struttura in legno e copertura a due falde con tegole in laterizio) destinata ad angolo cottura esterno (comprensiva di forno a legna).

L'impianto termico con radiatori verticali è alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno del P.T.; sono presenti termoconvettori.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile. Gli impianti (elettrico, idraulico e a gas) sono correttamente in esercizio.



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.

## **BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

Trattasi di area scoperta destinata alla sosta dei veicoli privati di superficie 32 mq. L'accesso, privato ed esclusivo, avviene tramite cancello carrabile in ferro direttamente su Via Vicovaro. L'area è completamente pavimentata in cemento stampato colore rosso cotto, e separata dalle altre proprietà con muro di recinzione provvisto di ringhiera in ferro.

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** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

L'esecutata ha contratto matrimonio in data 24/06/2006 a Roma (atto n. 514 p.2 s.A 04 anno 2006) con Volpetti Emiliano, nato a Roma il 06.03.1976 scegliendo il regime patrimoniale di separazione legale di beni.

## **TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Il bene confina a Nord con distacco su proprietà P.lla 112; a Sud con INT. 2 identificato in Catasto al Foglio 10, P.lla 1525, Subalterni 501-502 (proprietà ); a Sud-Ovest con INT.3 identificato in Catasto al foglio 10, P.lla 1525, Subalterni 7-8 (proprietà ); a Sud-Est con INT.1 identificato al Foglio 10, P.lla 1525 Subalterno 503 (proprietà ), salvo altri.

**BENE N° 2 - AUORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

Il bene confina a Nord con proprietà identificata al Fg. 10 P.lla 1525 Sub. 503 ( ); a Sud con Via Vicovaro, a Sud-Est con proprietà identificata al Fg.10 P.lla 1525 Sub. 12 ( ); a Sud-Est con proprietà identificata al Fg.10 P.lla 1525 Sub. 14 ( ), salvo altri.

**CONSISTENZA**

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I terrazzi sono conteggiati al 35% (fino a 25 mq; oltre al 10%)



- I portici sono conteggiati al 35% (fino a 25 mq; oltre al 10%)
- I giardini di ville e villini al 10% (fino a 25 mq; oltre al 2%)
- Autorimessa non collegate ai vani principali al 20%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
<b>BENE N°1 - Abitazione</b>						
<b>P.T.</b>	Ingresso	ingresso	20,2	24	1,00	<b>24</b>
	Cucina	cucina	10,9	14	1,00	<b>14</b>
	Ripostiglio	camera	5	7,7	1,00	<b>7,7</b>
	Servizio igienico	servizio igienico	4,6	5,7	1,00	<b>5,7</b>
	Portico+balcone	Portico+balcone	20,4	20,4	0,35	<b>7,1</b>
	Giardino	giardino	130	130	0,10	<b>4,6</b>
<b>P.1</b>	disimpegno	disimpegno	3,7	3,7	1,00	<b>3,7</b>
	stanzino	stanzino	11,7	14,8	1,00	<b>14,8</b>
	camera	camera	12	16,2	1,00	<b>16,2</b>
	Servizio igienico	Servizio igienico	4,6	6,7	1,00	<b>6,7</b>
	Terrazzo	terrazzo	4,6	4,6	0,35	<b>1,6</b>
<b>P.S1</b>	soggiorno	cantina	54	58	1,00	<b>58</b>
	studio	cantina	10,6	13,6	1,00	<b>13,6</b>
	cucina	ripostiglio	16,3	20	1,00	<b>20</b>
	Servizio igienico	Servizio igienico	10,6	13,5	1,00	<b>13,5</b>
	Corte	Corte esterna	8	8	0,35	<b>2,8</b>
Superficie commerciale Abitazione						<b>214</b>
<b>BENE N°2 - Autorimessa</b>						
<b>P.T.</b>	autorimessa	autorimessa scoperta	32	32	1,00	<b>32</b>
Superficie commerciale autorimessa						<b>32</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2005 al 27/03/2006	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1525, Sub. 9 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 499,67 Piano S1-T-1 Graffato Sub 10
Dal 27/03/2006 al 29/04/2014	dell'intero; dell'intero.	per la quota 1/2 per la quota 1/2
Dal 29/04/2014	per la quota 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1525, Sub. 9 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 499,67 Piano S1-T-1 Graffato Sub 10

Costituzione del 19/12/2005 Pratica n. RM0966172 in atti dal 19/12/2005.

Dal 29/04/2014 l'intestatario dell'intera proprietà risulta  
Ufficiale TOGANDI Fabiana, Repertorio n. 13239).

(con atto del 29/04/2016 Pubblico

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2005 al 27/03/2006	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1525, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 38 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 56,91 Piano T
Dal 27/03/2006 al 29/04/2014	dell'intero; dell'intero.	per la quota 1/2 per la quota 1/2
Dal 29/04/2014	per la quota 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1525, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 47,93

Costituzione del 19/12/2005 Pratica n. RM0966172 in atti dal 19/12/2005.

Dal 29/04/2014 l'intestatario dell'intera proprietà risulta  
Ufficiale TOGANDI Fabiana, Repertorio n. 13239).

(con atto del 29/04/2016 Pubblico

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

### Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



### Catasto fabbricati (CF)

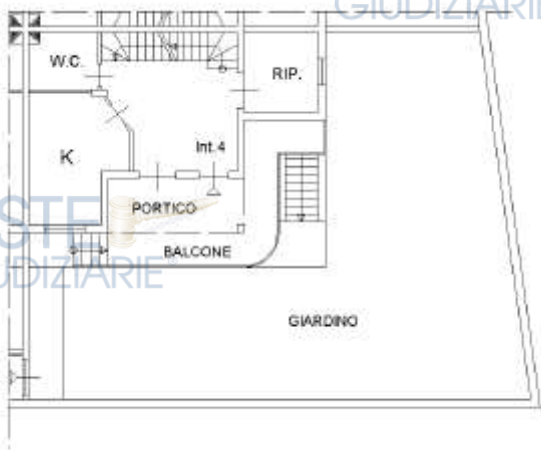
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	10	1525	9		A7	1	4,5 vani	66 mq	499,67 €	S1-T-1	Sub 10

### Catasto terreni (CT)

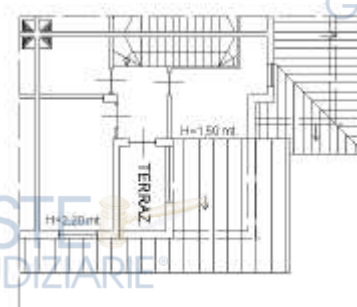
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	1525										

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

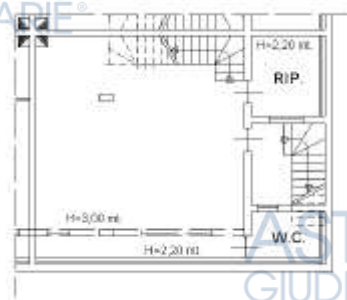
Il bene è catastalmente identificato in via Vicovaro con numero civico SN, di fatto in Via Vicovaro n° 16A. Si evidenzia che la superficie catastale non corrisponde all'effettiva superficie del bene, conforme ai titoli edilizi. Il bene è stato edificato su particella terreni Fig. 10 Mappale n.1525, derivante da Mappale n.118 (29.11.2005).



Planimetria catastale P.T.

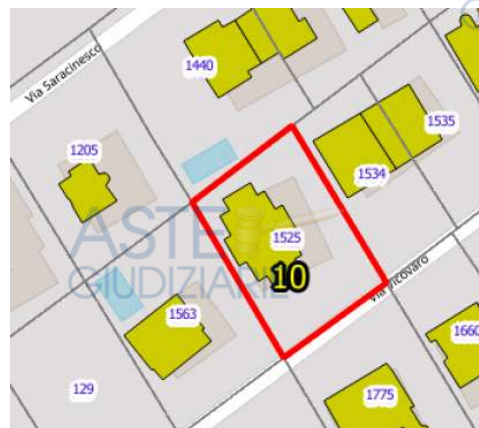
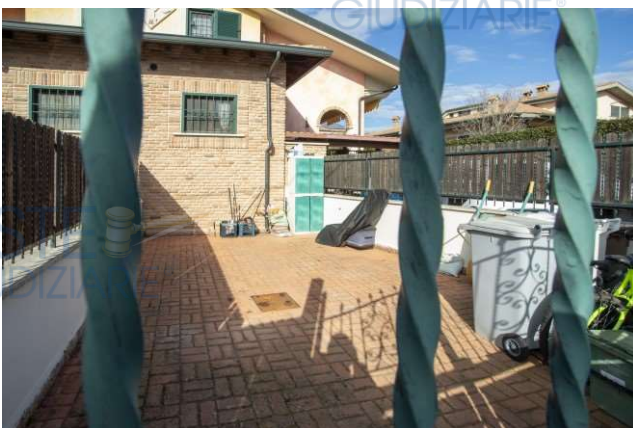


Planimetria catastale P.1



Pianta catastale P.S1

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**



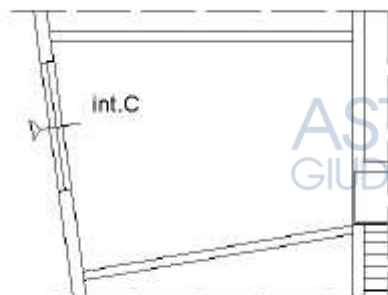
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	10	1525	13		C6	1	32 mq	32 mq	47,93 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	1525										

### Corrispondenza catastale

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

Il bene è catastalmente identificato in via Vicovaro con numero civico SN, di fatto in Via Vicovaro n° 16a.



Pianta catastale Bene N°2

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Si rileva nel complesso un normale stato conservativo.

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

Si rileva nel complesso un normale stato conservativo.

## **PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

L'ingresso pedonale all'immobile avviene su BCNC accessibile da Via Vicovaro n.16 (identificato nel NCEU al Fg 10, P.IIa 1525, Sub 1) comune ad altra unità immobiliare censita al Fg 10, P.IIa 1525, Sub. 503.

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

L'ingresso esclusivo e non comune ad altri beni, avviene direttamente su Via Vicovaro al numero civico 16.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato è un manufatto composto da un piano seminterrato, piano terra-rialzato e copertura a due falde in cui sono stati ricavati n. 4 villini con tipologia aggregata con annesso giardino. La struttura è così articolata:

- Muro di sostegno in C.A. perimetralmente al seminterrato;
- Struttura intelaiata in C.A. con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travature calate ed a spessore;
- Solai intermedi e di copertura in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con sovrastante caldana.
- I materiali impiegati nella realizzazione delle strutture in C.A. sono stati il calcestruzzo confezionato con cemento ad alta resistenza, avente una resistenza caratteristica Rbk 250/Kg/cmq e l'acciaio ad aderenza migliorata Fe B44K.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dalla sua famiglia.

Presso l'Agenzia delle Entrate – UT Palestrina, in data 27/03/2025 risulta contratto di locazione N. 10729 Serie 3T stipulato il 07/07/2020 registrato il 0408/2020 presso l'Ufficio di DPRM1 UT ROMA E - SETTEBAGNI con durata dal 07/07/2020 al 06/07/2024. Poiché la scadenza del contratto è successiva alla data di trascrizione del pignoramento, è NON OPPONIBILE alla procedura.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2002 al 27/03/2006	quota 1/1 dell'intera proprietà del terreno distinto al Foglio 10 Particella 118. Codice Fiscale/P.IVA: 07190081005	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pocaterra Luigi	17/10/2002	44600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	23/10/2002	45213	32105
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 27/03/2006 al 29/04/2014	quota 1/2 dell'intera proprietà; per la quota 1/2 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pocaterra Luigi	27/03/2006	15480	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	29/03/2006	18855	10218
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/04/2014	quota 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Togandi Fabiana	29/04/2014	13239	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/04/2014	22493	12588
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2002 al 27/03/2006		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pocaterra Luigi	17/10/2002	44600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	23/10/2002	45213	32105
		<b>Registrazione</b>			
Dal 27/03/2006 al 29/04/2014		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pocaterra Luigi	27/03/2006	15480	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	29/03/2006	18855	10218
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/04/2014		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Togandi Fabiana	29/04/2014	13239	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/04/2014	22493	12588
		<b>Registrazione</b>			

		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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 29/03/2006  
Reg. gen. 18856 - Reg. part. 5618  
Quota: 1/1  
Importo: € 496.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 248.000,00  
Rogante: Pocaterra Luigi  
Data: 27/03/2006  
N° repertorio: 15481  
N° raccolta: 49979
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Perugia il 15/01/2014  
Reg. gen. 1731 - Reg. part. 155  
Quota: 1/2  
Importo: € 125.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.470,83  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 16/11/2013  
N° repertorio: 13  
N° raccolta: 3087

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 10/10/2016

Reg. gen. 44983 - Reg. part. 30717

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Rom1 2 il 18/08/2022

Reg. gen. 48612 - Reg. part. 35149

Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 01/08/2024

Reg. gen. 44212 - Reg. part. 32641

Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro

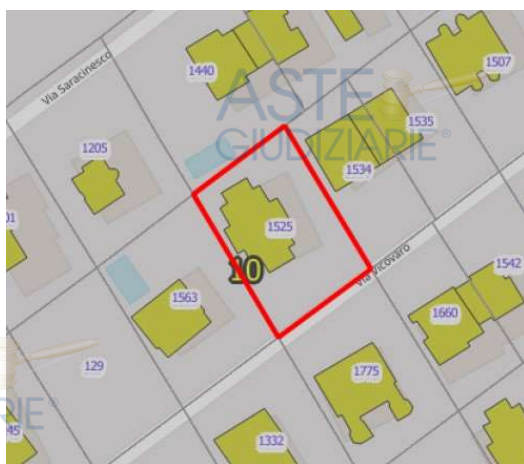
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

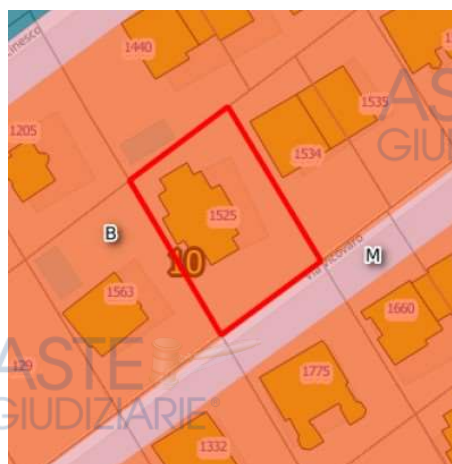
I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ricadono nel PRG in zona B.

Nel PTPR – Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio insediativo – paesaggio degli insediamenti urbani.

Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI –Aree urbanizzate.



SIG – Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari 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.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 01/07/2025 risulta la seguente pratica edilizia:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 4 del 08.01.2004;**
- **D.I.A. prot. n. 75597 del 07.11.2004 in variante al P.C. n. 4/2004.**

I beni risultano conformi ai titoli edilizi tranne per le opere meglio descritte nel paragrafo successivo *Opere difformi*.

Esiste Certificato di Agibilità n. 27 del 07.03.2006.

Esiste Collaudo delle opere in c.a. del 16.09.2005.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **OPERE DIFFORMI**

Le opere difformi all'ultimo titolo edilizio risultano:

- Diversa destinazione d'uso del ripostiglio P.S1 adibito ad attuale cucina;
- Locale-studio ricavato nel locale cantina P.S1;
- Diversa destinazione d'uso del locale idrico P.1 adibito a servizio igienico;
- Portico sito nel giardino P.T. di superficie circa 24 mq, non autorizzato.

### **REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI**

Per la regolarizzazione delle opere difformi occorre ripristinare la situazione di fatto a quella autorizzata.

La stima dei costi di ripristino è stata valutata con computo metrico in allegato (demolizione cucina e ripristino ripostiglio, demolizione servizio igienico P.1 e ripristino locale idrico, demolizione portico giardino P.T.) e risulta complessivamente stimata in circa € 23.900,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto dichiarato dall'esecutato e da quanto potuto esperire durante l'accesso in loco, non risultano 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 Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1  
Il Bene n.1 è catastalmente identificato al Foglio 10 Particella 1525 Subalterno 9 graffato con Subalterno 10.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1525, Sub. 9, Categoria A7, Graffato Sub 10 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1525.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T  
Il Bene n.2 è catastalmente identificato al Foglio 10 Particella 1525 Subalterno 13.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1525, Sub. 13, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1525.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### Valutazione beni

*I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la località E6-suburbana Marco Simone, riferiti al primo semestre 2025 forniscono i valori minimo (€ 1.750/mq) e massimo (€ 2.550/mq) per villini e per un normale stato conservativo,*

*dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona OMI e della medesima categoria catastale effettuata alla data del 21.12.2025 estrapolando i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (METODO MCA da compravendite immobili comparabili del 07/2024 e 02/2025),*

*dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni in villini nella zona considerata un valore medio di € 1.719/mq,*

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,  
servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 1.800,00 €/mq per il Bene N°1, e di € 450/mq per il Bene N°2 ne consegue che:

- **Valore commerciale bene N.1: 1.800,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 214 mq**
  
- **Valore commerciale bene N.2: 450,00 €/mq**
- **Superficie commerciale autorimessa: 32 mq**

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta essere:

**€ 399.600,00**

(euro trecentonovantanovemilaseicento/00)

Tenendo conto del prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, e del costo stimato per il ripristino alla situazione autorizzata in € 23.900,00,

Il valore di stima del **LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

**€ 336.000,00**

(euro trecentotrentaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1	214,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 385.200,00	1/1	385.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Autorimessa Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T	32,00 mq	450,00 €/mq	€ 14.400,00	1/1	14.400,00
Valore di stima (AL NETTO DELLE DETRAZIONI):					<b>€ 336.000,00</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Palestrina, li 23/12/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ilardi Francesca

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno 4, piano S1-T-1  
Il Bene n.1 è catastalmente identificato al Foglio 10 Particella 1525 Subalterno 9 graffato con Subalterno 10.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1525, Sub. 9, Categoria A7, Graffato Sub 10 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1525  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: civile abitazione.
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T  
Il Bene n.2 è catastalmente identificato al Foglio 10 Particella 1525 Subalterno 13.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1525, Sub. 13, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1525  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro n.16A, interno 4, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1525, Sub. 9, Categoria A7, Graffato Sub 10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1525	<b>Superficie</b>	214 mq
<b>Stato conservativo:</b>	normale stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene n.1 è catastalmente identificato al Foglio 10 Particella 1525 Subalterno 9 graffato con Subalterno 10.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Vicovaro SNC, interno C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1525, Sub. 13, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1525	<b>Superficie</b>	32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	normale stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene n.2 è catastalmente identificato al Foglio 10 Particella 1525 Subalterno 13.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 29/03/2006  
Reg. gen. 18856 - Reg. part. 5618  
Quota: 1/1  
Importo: € 496.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 248.000,00  
Rogante: Pocaterra Luigi  
Data: 27/03/2006  
N° repertorio: 15481  
N° raccolta: 49979
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Perugia il 15/01/2014  
Reg. gen. 1731 - Reg. part. 155  
Quota: 1/2  
Importo: € 125.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.470,83  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 16/11/2013  
N° repertorio: 13  
N° raccolta: 3087

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 10/10/2016  
Reg. gen. 44983 - Reg. part. 30717  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Rom1 2 il 18/08/2022  
Reg. gen. 48612 - Reg. part. 35149  
Quota: 1/1  
A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro GIUBBINI Sabrina  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 01/08/2024  
Reg. gen. 44212 - Reg. part. 32641  
Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.  
Contro

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA VICOVARO SNC,  
INTERNO C, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 29/03/2006  
Reg. gen. 18856 - Reg. part. 5618  
Quota: 1/1

Importo: € 496.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.  
Contro

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 248.000,00

Rogante: Pocaterra Luigi  
Data: 27/03/2006

N° repertorio: 15481

N° raccolta: 49979

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Perugia il 15/01/2014  
Reg. gen. 1731 - Reg. part. 155  
Quota: 1/2

Importo: € 125.000,00  
A favore di

Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.470,83

Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 16/11/2013

N° repertorio: 13

N° raccolta: 3087

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 10/10/2016  
Reg. gen. 44983 - Reg. part. 30717  
Quota: 1/1

A favore di



Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Rom1 2 il 18/08/2022

Reg. gen. 48612 - Reg. part. 35149

Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 01/08/2024

Reg. gen. 44212 - Reg. part. 32641

Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

