

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 438/2023 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV SRL

contro



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	9



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra.....9

Patti10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra10

Stato conservativo10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra10

Parti Comuni.....10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra10

Servitù, censo, livello, usi civici11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra11

Stato di occupazione11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra11

Provenienze Ventennali11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra13

Formalità pregiudizievoli13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra13

Normativa urbanistica14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra14

Regolarità edilizia14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Ardaldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra15

Firmato Da: AGOSTINO GIAMBERDUCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f2713d3777eb2ecdf732268317bf7



Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 438/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	23



Firmato Da: AGOSTINO GIAMBERDUCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f2713d3777eb2ecdf732268317bf7



In data 18/04/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 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 Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.94370 - 12.65494)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.94370 - 12.65494)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località/frazione SETTEVILLE in Via Arnaldo Fusinato, 13, la zona è prevalentemente residenziale, è situata lungo la Via Tiburtina a pochi chilometri dal centro di Guidonia e immersa nel più ampio territorio urbano e peri-urbano della città, è una frazione in fase di evoluzione e riqualificazione urbana.

Per quanto riguarda i collegamenti sono discreti, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, per i trasporti pubblici ci sono diverse fermate di autobus urbani e COTRAL con collegamenti verso varie zone di Guidonia, Roma e altri luoghi, la stazione ferroviaria è a Guidonia centro.

L'appartamento interno 1 è posto al piano terra dell'edificio condominiale di cui fa parte, che è composto da 4 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato e un piano interrato per garage e cantine. Oltre ai box auto, all'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali pertinenziali, accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato.

L'unità abitativa è composta da cucina/soggiorno, stanza da letto, disimpegno, bagno e da un ampio terrazzo di pertinenza esclusiva a copertura del piano interrato.

La costruzione dell'edificio è stata completata nel mese di marzo 1990.

I prospetti sono rifiniti con cortina color cotto, nell'insieme il condominio si presenta gradevole e di buona qualità.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

All'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento interno 1 pignorato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

NOTA:

Il G.E. ha ordinato la cancellazione del pignoramento relativo all'immobile contraddistinto al foglio 11, sezione MAR, particella 284, sub.15, poiché di proprietà di terzi.

Pertanto deve essere integrata la documentazione in atti con il documento relativo alla cancellazione del pignoramento immobiliare relativamente alla u.i. suindicata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Il POSTO AUTO SCOPERTO "A" distinto dal 14/2/2026 al Catasto Urbano con il subalterno 505 è stato accatastato dal sottoscritto CTU, poiché il subalterno (15) riportato nel pignoramento immobiliare per individuare detto posto auto non è esatto corrispondendo ad un'altra unità immobiliare di altro proprietario. Deve essere regolarizzato tale aspetto dal punto di vista documentale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento confina con appartamento interno 2, vano scala, area condominiale esterna, particella 281, particella 283, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Il posto auto "A" confina con posto auto B (SUB.504), Via Arnaldo Fusinato, proprietà condominiale e altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,30 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2,70 m	terra
Terrazzo/lastrico solare	75,50 mq	75,50 mq	0,20	15,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				63,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1990 al 26/09/1996		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Graffato 5
Dal 26/09/1996 al 15/11/2000		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Piano T Graffato 5
Dal 15/11/2000 al 30/09/2003		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5

Dal 30/09/2003 al 19/05/2024	Piano T Graffato 5
	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 277,60 Piano T Graffato 5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/2026 al 19/02/2026		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 11, Part. 284, Sub. 505 Categoria C6 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 8 mq Rendita € 22,72 Piano T

Accatastamento eseguito a cura del CTU

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	11	284	2	1	A2	2	2,5	55 mq	277,6 €	T	5

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	11	284	505	1	C6	5	8	8 mq	22,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento si trova al piano terra e fa parte di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra e uno interrato. Il fabbricato finito di costruire a marzo del 1990 si presenta nel suo insieme in buone condizioni di manutenzione essendo i prospetti realizzati in cortina, però si nota la necessità di programmare un intervento di manutenzione per i frontalini dei balconi e il relativo intradosso poiché la pellicola di vernice usata per la rifinitura dei sotto-balconi lasciati a cemento a faccia vista in vari punti è in fase di distacco (spellamento) e in alcuni punti i frontalini necessitano di riparazioni e riverniciatura.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il terrazzo di pertinenza, spazio molto ampio e con ottime potenzialità di utilizzo e di valorizzazione.

Si accede nella cucina soggiorno e da un disimpegno nel bagno e nella stanza da letto.

In conclusione l'appartamento necessita di una buona pulizia e ritinteggiature delle pareti e dei soffitti, nell'insieme non necessita di interventi di manutenzione impegnativi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Area esterna e vialetto di accesso al portone condominiale, androne, vano scala, copertura e altre corrispondenze condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature di laterizio rifinita esternamente con mattoncini di rivestimento a cortina color cotto, l'intradosso dei balconi è lasciato in cemento a faccia vista rifinito con pittura superficiale, i frontalini dei balconi intonacati, i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in ferro di colore marrone.

La copertura è con tetto a falde a copertura dell'ultimo piano mansardato.

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra e un piano seminterrato per garage e cantine.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato/abitato dalla debitrice esecutata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

L'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 23/05/1990 al
26/09/1996

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bonaventura Poerio sede Roma	23/05/1990	2081	754
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	07/06/1990	22826	15982
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/09/1996 al
15/11/2000

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Monica Giannotti sede Roma	26/09/1996	135	45
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	11/10/1996	20191	35092
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/11/2000 al
30/09/2003

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Marcello DE IORIO Sede Guidonia Montecelio	15/11/2000	4969	1577
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	01/12/2000	2155	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/09/2003

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marino	30/09/2003	85004	9988
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	02/10/2003	29505	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Il posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento interno 1, non è stato citato nei 2 atti di compravendita del 15/11/2000 e nell'atto di acquisto da parte dell'esecutata del 30/9/2003, poiché privo di identificativo catastale.

La proprietà del posto auto era perfettamente indicata quale pertinenza dell'appartamento e riportata nell'atto di compravendita del 23/5/1990 (acquisto dal costruttore) e nel successivo atto di compravendita del 26/09/1996.

Successivamente non è stato citato erroneamente nei due contratti stipulati nel 2000 e 2003 e al suo posto è stato inserito un identificativo catastale sbagliato corrispondente ad un'altra unità immobiliare (sub.15) di diverso proprietario.

Il posto auto "A" di pertinenza esclusiva dell'appartamento interno 1, non essendo individuato in catasto è stato quindi accatastato dal sottoscritto CTU con la presentazione di una pratica docfa in data 14/2/26 PROT.RM0112024/2026 registrato in data 16/2/2026.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
 Iscritto a Roma 2 il 24/09/2009
 Reg. gen. 59243 - Reg. part. 17701
 Quota: 1/1



Importo: € 280.000,00

A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Notaio D'Alessandro Luigi

Data: 21/09/2009

N° repertorio: 23056

N° raccolta: 15631

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024

Reg. gen. 20 - Reg. part. 4713

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Setteville è una frazione del Comune di Guidonia Montecelio, il PRG attualmente vigente per il Comune è quello approvato originariamente con deliberazione della Giunta Regionale n.430 del 10/02/1976, con successivi aggiornamenti e varianti.

Ultimamente è stato approvato un testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione, riportanti le Osservazioni d'ufficio alle NTA del PRU Setteville - zona B2, Bmp, B3, F2, F3, F4, di cui prot. 16237 del 19.02.2013 accolte con la D.C.C. n. 19 del 22.03.2013.

L'edificio ricade in zona omogenea di P.R.G. "B" sottozona "B2", nel PRU (Piano di Riquilificazione Urbana)/Piano Particolareggiato di Setteville, la zona B è suddivisa in sottozone (come B2, B3 ecc.), zone che sono destinate principalmente a residenza con standard e vincoli urbanistici specifici previste nel P.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

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. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento dal punto di vista urbanistico è regolare.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito un regolare concessione edilizia n.112 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 3/3/1989 e successive varianti in corso d'opera n.769/89 e 296/90. Dalla documentazione urbanistica esaminata in atti, risulta che l'inizio dei lavori avvenne il 4 Marzo 1989 e la fine dei lavori in data 29 Marzo 1990.

In data 25 settembre 1990 il fabbricato è stato dichiarato agibile con il rilascio del Permesso di abitabilità n. 79.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

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. L'immobile risulta agibile.

Stessi dati di riferimento del bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 75,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.900,00



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO A, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

dati che corrispondono al bene 1 essendone pertinenza

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio Località Setteville.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra**

L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località/frazione SETTEVILLE in Via Arnaldo Fusinato, 13, la zona è prevalentemente residenziale, è situata lungo la Via Tiburtina a pochi chilometri dal centro di Guidonia e immersa nel più ampio territorio urbano e peri-urbano della città, è una frazione in fase di evoluzione e riqualificazione urbana. Per quanto riguarda i collegamenti sono discreti, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, per i trasporti pubblici

ci sono diverse fermate di autobus urbani e COTRAL con collegamenti verso varie zone di Guidonia, Roma e altri luoghi, la stazione ferroviaria è a Guidonia centro. L'appartamento interno 1 è posto al piano terra dell'edificio condominiale di cui fa parte, che è composto da 4 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato e un piano interrato per garage e cantine. Oltre ai box auto, all'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali pertinenziali, accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato. L'unità abitativa è composta da cucina/soggiorno, stanza da letto, disimpegno, bagno e da un ampio terrazzo di pertinenza esclusiva a copertura del piano interrato. La costruzione dell'edificio è stata completata nel mese di marzo 1990. I prospetti sono rifiniti con cortina color cotto, nell'insieme il condominio si presenta gradevole e di buona qualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 5

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

Valore di stima del bene: € 95.272,80

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra

All'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento interno 1 pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 284, Sub. 505, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.600,00

Valore di mercato medio di un posto auto scoperto rilevato nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra	63,60 mq	1.498,00 €/mq	€ 95.272,80	100,00%	€ 95.272,80
Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra	8,00 mq	450,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 98.872,80

Valore di stima: € 98.872,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.900,00	€

assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	85,00	€

Valore finale di stima: € 86.000,00

L'appartamento risulta posizionato in una zona prettamente residenziale in Frazione/località Setteville di Guidonia Montecelio, i valori immobiliari rilevati risultano nella media comunale. L'immobile si trova pressochè al margine dell'insediamento urbano verso Tivoli, per cui rispetto alla parte centrale della frazione caratterizzata dalla presenza di edifici alti, il contesto urbano di riferimento risulta prevalentemente costituito da edifici di 4 piani circa inseriti in un tessuto a media densità edilizia.

La zona risulta adeguatamente servita dai principali servizi essenziali e commerciali e presenta un livello di collegamento ai trasporti pubblici sufficiente, tale da rendere la zona discretamente appetibile sotto il profilo abitativo.

Nel complesso, la posizione dell'immobile può essere qualificata interessante, con riflessi positivi sulla commerciabilità e sul valore di mercato.

In relazione al contesto insediativo, sono stati analizzati i principali fattori favorevoli e sfavorevoli al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nel periodo di stima, riferito all'attualità.

Dall'esame dei dati rilevati, considerando il bene immobile nel suo complesso e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la posizione urbana, la tipologia edilizia, l'esposizione, la panoramicità, lo stato conservativo e le condizioni generali del contesto, l'immobile risulta collocabile, nel mercato immobiliare di riferimento, in una fascia di valore superiore alla media rispetto alle quotazioni riscontrate.

In funzione delle caratteristiche, della zona analizzata, della tipologia e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore medio di €. 1.640,00 ad un massimo di €.2.080,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(\text{€}1.640 + 2080) / 2 = \text{€}3.720 / 2 = \text{€}1.860,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 63,60

valore di riferimento determinato €. 1.860,00 al mq.

coefficiente di vetustà C1= 0,97 stato esterno

coefficiente di panoramicità/esposizione C2= 0,92 esposizione nord/ovest

coefficiente di luminosità C3= 0,95

coefficiente di conservazione/manutenzione C4= 0,95

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,97 \times 0,92 \times 0,95 \times 0,95) = 0,8054$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. 1.860,00 x 0,8054 = €. 1.498,03 arrotondato €.1.498,00

Valore determinato: mq.63,60x1.498,00€/mq.= €.95.272,80

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

Verranno effettuati i seguenti ulteriori decrementi:

- Situazione debitoria con condominio per spese arretrate da pagare pari ad €. 2.900,00.

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.

Tivoli, li 19/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Visure e schede catastali - All.003-VisStoricaFg.MAR-11-Part.284-Sub.2-5
- ✓ Planimetrie catastali - All.004-PlanimetriaCatastale
- ✓ Atto di provenienza - All.005-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.006-IspezioneIpotecariaCTU
- ✓ Altri allegati - All.007-AltriAttiProvenienzaPrecedenti
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All.008-CertificatoAbitabilità
- ✓ Concessione edilizia - All.009-ConcEdilizia-DocUrbanistica
- ✓ Tavola del progetto - All.010-ProgettoeVarianteApprovati
- ✓ Altri allegati - All.011-AccatastamentoPostoAutoSub.505
- ✓ Altri allegati - All.012-VisuraCatast-Fg.MAR-11-Part.284-Sub505



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra

L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località/frazione SETTEVILLE in Via Arnaldo Fusinato, 13, la zona è prevalentemente residenziale, è situata lungo la Via Tiburtina a pochi chilometri dal centro di Guidonia e immersa nel più ampio territorio urbano e peri-urbano della città, è una frazione in fase di evoluzione e riqualificazione urbana. Per quanto riguarda i collegamenti sono discreti, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, per i trasporti pubblici ci sono diverse fermate di autobus urbani e COTRAL con collegamenti verso varie zone di Guidonia, Roma e altri luoghi, la stazione ferroviaria è a Guidonia centro. L'appartamento interno 1 è posto al piano terra dell'edificio condominiale di cui fa parte, che è composto da 4 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato e un piano interrato per garage e cantine. Oltre ai box auto, all'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali pertinenziali, accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato. L'unità abitativa è composta da cucina/soggiorno, stanza da letto, disimpegno, bagno e da un ampio terrazzo di pertinenza esclusiva a copertura del piano interrato. La costruzione dell'edificio è stata completata nel mese di marzo 1990. I prospetti sono rifiniti con cortina color cotto, nell'insieme il condominio si presenta gradevole e di buona qualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 5

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

Destinazione urbanistica: Setteville è una frazione del Comune di Guidonia Montecelio, il PRG attualmente vigente per il Comune è quello approvato originariamente con deliberazione della Giunta Regionale n.430 del 10/02/1976, con successivi aggiornamenti e varianti. Ultimamente è stato approvato un testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione, riportanti le Osservazioni d'ufficio alle NTA del PRU Setteville - zona B2, Bmp, B3, F2, F3, F4, di cui prot. 16237 del 19.02.2013 accolte con la D.C.C. n. 19 del 22.03.2013. L'edificio ricade in zona omogenea di P.R.G. "B" sottozona "B2", nel PRU (Piano di Riqualificazione Urbana)/Piano Particolareggiato di Setteville, la zona B è suddivisa in sottozone (come B2, B3 ecc.), zone che sono destinate principalmente a residenza con standard e vincoli urbanistici specifici previste nel P.P.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra

All'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento interno 1 pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 284, Sub. 505, Zc. 1, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 438/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 284, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 5	Superficie	63,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova al piano terra e fa parte di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra e uno interrato. Il fabbricato finito di costruire a marzo del 1990 si presenta nel suo insieme in buone condizioni di manutenzione essendo i prospetti realizzati in cortina, però si nota la necessità di programmare un intervento di manutenzione per i frontalini dei balconi e il relativo intradesso poiché la pellicola di vernice usata per la rifinitura dei sotto-balconi lasciati a cemento a faccia vista in vari punti è in fase di distacco (spellamento) e in alcuni punti i frontalini necessitano di riparazioni e riverniciatura. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il terrazzo di pertinenza, spazio molto ampio e con ottime potenzialità di utilizzo e di valorizzazione. Si accede nella cucina soggiorno e da un disimpegno nel bagno e nella stanza da letto. In conclusione l'appartamento necessita di una buona pulizia e ritinteggiature delle pareti e dei soffitti, nell'insieme non necessita di interventi di manutenzione impegnativi.		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato del Comune di Guidonia Montecelio in località/frazione SETTEVILLE in Via Arnaldo Fusinato, 13, la zona è prevalentemente residenziale, è situata lungo la Via Tiburtina a pochi chilometri dal centro di Guidonia e immersa nel più ampio territorio urbano e peri-urbano della città, è una frazione in fase di evoluzione e riqualificazione urbana. Per quanto riguarda i collegamenti sono discreti, risulta sufficientemente collegata con la capitale e gli altri centri urbani, per i trasporti pubblici ci sono diverse fermate di autobus urbani e COTRAL con collegamenti verso varie zone di Guidonia, Roma e altri luoghi, la stazione ferroviaria è a Guidonia centro. L'appartamento interno 1 è posto al piano terra dell'edificio condominiale di cui fa parte, che è composto da 4 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato e un piano interrato per garage e cantine. Oltre ai box auto, all'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali pertinenziali, accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato. L'unità abitativa è composta da cucina/soggiorno, stanza da letto, disimpegno, bagno e da un ampio terrazzo di pertinenza esclusiva a copertura del piano interrato. La costruzione dell'edificio è stata completata nel mese di marzo 1990. I prospetti sono rifiniti con cortina color cotto, nell'insieme il condominio si presenta gradevole e di buona qualità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato/abitato dalla debitrice eseguita.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Araldo Fusinato, 13, interno A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 284, Sub. 505, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	8,00 mq

Descrizione:	All'esterno su Via Fusinato esistono 5 posti auto condominiali accessibili direttamente dalla Via pubblica, di cui il primo denominato "posto auto A" è di pertinenza esclusiva dell'appartamento interno 1 pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA ARDALDO FUSINATO, 13, INTERNO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Roma 2 il 24/09/2009
Reg. gen. 59243 - Reg. part. 17701
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio D'Alessandro Luigi
Data: 21/09/2009
N° repertorio: 23056
N° raccolta: 15631

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024
Reg. gen. 20 - Reg. part. 4713
Quota: 1/1
A favore di ISEO SPV SRL
Contro
Formalità a carico della procedura

