

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ponzianelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.137,47</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Ponzianelli Alessandro, con studio in Via Claudia 79 - 00062 - Bracciano (RM), email a.ponzianelli@archiworld.it, PEC a.ponzianelli@pec.archrm.it, Tel. 333 3922101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gorizia 2, interno 3, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra (rialzato) con annessa corte esclusiva, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra la cui costruzione risale all'anno 1953. Detto immobile si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, due balconi e giardino. L'accesso all'immobile avviene attraverso androne condominiale provvisto di scala distributiva che consente il raggiungimento del pianerottolo di accesso agli interni n. 1,2,3. Il giardino dell'immobile è raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente al balcone prospiciente il soggiorno e costituita da n. 4 alzate (allegato 30).

Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti i seguenti servizi: scuola materna ed elementare (480 ml), scuola media (260 ml), farmacia (360 ml) (allegato 1).

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.

La presenza delle due scale, quella di accesso all'immobile e quella posta lateralmente al balcone prospiciente il soggiorno, costituiscono barriera architettonica di impedimento per l'accesso con sedia a ruote. Tali barriere possono essere superate attraverso l'impiego di rampa metallica inclinata a norma. Il costo di dette rampe è di circa euro/cad 1810,00 per complessivi euro 3620,00.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gorizia 2, interno 3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art 567 del c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Guidonia rilasciato in data 09.05.2024, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato 6)

## CONFINI

---

L'immobile confina ad est con il percorso di accesso e con il vano scala del palazzo, a nord e nord-est con l'appartamento dell'interno n. 2, a sud con distacco su Via Gorizia e ad ovest con distacco su Via Cagliari (allegati 1, 2, 3)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,35 mq	62,20 mq	1	62,20 mq	2,90 m	Terra
Balcone scoperto	17,30 mq	17,30 mq	0,25	4,33 mq	2,90 m	Terra
Giardino	126,90 mq	131,90 mq	0,18	23,74 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata desunta dal rilievo effettuato durante il sopralluogo e dalla trasposizione dello stesso su base informatica (allegato 4).

La visura catastale riporta una superficie complessiva di 65 mq che raggiunge i 75 mq con l'aggiunta delle aree esterne (allegato 10)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2000 al 06/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LEF, Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 444,15 Piano Terra
Dal 06/11/2000 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LEF, Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano Terra
Dal 16/12/2003 al 18/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LEF, Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 escluse aree scoperte 65 mq Rendita € 330,53 Piano Terra
Dal 18/03/2009 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LEF, Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 escluse aree scoperte 65 mq Rendita € 330,53 Piano Terra
Dal 29/09/2014 al 07/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LEF, Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano Terra

Tutti i titolari catastali corrispondono ai titolari reali (allegati 9, 10)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	23	73	4	1	A3	1	4 vani	Totale: 75 mq.	330,53 €	Terra	

								Totale escluse aree scoperte 65 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	73			LEF	Ente Urbano	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	0955 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalle risultanze catastali della planimetria (allegati 3, 4). Nello specifico risulta difforme per le seguenti caratteristiche:

- 1) la finestra della camera da letto possiede nello stato di fatto una larghezza pari a 105 cm contro i 130 cm presenti nella planimetria catastale;
- 2) nello stato di fatto sono presenti due pareti provviste di porta scorrevole che chiudono lo spazio della cucina, dette pareti, così come evidenziate nella planimetria, non sono presenti nell'elaborato catastale e nelle planimetrie autorizzate;
- 3) nel giardino dell'immobile è presente un cancello pedonale che consente l'accesso da Via Cagliari che non risulta nell'elaborato planimetrico presente in catasto,
- 4) Nello stato di fatto la finestra della cucina ha una larghezza pari a 60 cm mentre nell'elaborato catastale la larghezza della stessa risulta di 110 cm.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale è necessario presentare presso l'ufficio tecnico comunale una C.I.L.A. in sanatoria, con relativa planimetria aggiornata contenente la parete divisoria della cucina e procedere successivamente alla rettifica della planimetria catastale. Le difformità riguardanti il cancello pedonale e la dimensione delle finestre del bagno e della cucina sono di carattere catastale in quanto presenti negli elaborati planimetrici presenti agli atti dell'ufficio tecnico ed autorizzati con comunicazione inizio lavori del 22.06.2000, prot. n. 21267 (apertura di tre cancelli pedonali) e concessione n. 101 del 12.03.1998 per sopraelevazione del fabbricato esistente.

Per il terreno sono state allegate alla presente perizia sia la visura catastale che quella storica catastale (allegati 11,12)

La regolarizzazione della planimetria catastale comporta i seguenti costi:

Pratica C.I.L.A. sanatoria - sanzione euro 1000,00 (D.P.R. 380/2001, art.6 bis, comma 5),

Pratica C.I.L.A. sanatoria - redazione pratica urbanistica € 1000,00,

Pratica C.I.L.A. sanatoria: diritti segreteria Comune Guidonia euro 200,00,

Aggiornamento planimetria catastale - diritti Agenzia del Territorio euro 50,00 + euro 16,00,  
Aggiornamento planimetria catastale - redazione pratica catastale € 400,00.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

Non risultano, allo stato attuale, contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è in un discreto stato conservativo anche se necessita di piccoli interventi di manutenzione; la pavimentazione e le soglie dei balconi, la pavimentazione lungo l'edificio all'interno del giardino, gli intonaci esterni delle pareti sotto i balconi necessitano di interventi di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali ed il vano scala risultano in un discreto stato conservativo anche se sarebbe necessario un intervento manutentivo sui frontalini dei balconi e sui sottobalconi (allegato 29).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato rientra all'interno di una palazzina costituente un condominio di complessive dieci unità immobiliari costituite da nove appartamenti ed un box auto (allegato 13). Le parti comuni riguardano l'area esterna di accesso al vano scala, il vano scala e tutte quelle parti relative alle servitù condominiali inerenti l'impianto di depurazione ed i pozzetti d'ispezione per la linea fognaria, del gas e dell'acqua

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Esiste una servitù gravante sulla corte esclusiva dell'immobile e prevista nell'art. 7 del regolamento condominiale, in favore del condominio, per la presenza dell'impianto di depurazione e dei pozzetti d'ispezione del tratto di fognatura, gas e acqua condominiale (allegato 14).

Per quanto concerne gli usi civici, dal certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato in data 3 giugno 2024 e pervenuto a mezzo pec in data 5 giugno 2024, risulta che il terreno su cui ricade l'immobile non è gravato da usi civici (allegato 15).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento provvisto di due balconi e giardino; è posto al piano terra e costituisce la porzione di un edificio di tre piani fuori terra, con copertura a tetto a quattro falde, provvisto di canali di gronda e discendenti in metallo verniciato, manto di copertura in tegole. La palazzina possiede fondazioni in muratura secondo le due direzioni principali ortogonali, poggianti su terreno compatto

con cordolo in calcestruzzo armato; la struttura perimetrale risulta portante e costituita da muratura in blocchetti di tufo e blocchi laterizi tipo "alveolater" portanti per zona sismica. I solai sono in laterocemento gettato in opera e gli sbalzi sono costituiti da soletta in cemento armato. L'edificio è perimetrato su tutti i lati da aree esterne di pertinenza degli immobili, possiede balconi ai vari piani provvisti di parapetto in metallo di colore grigio chiaro e risulta rivestito esternamente in cortina di colore giallo; ha l'accesso principale da Via Gorizia 2 costituito da: cancello pedonale metallico, percorso pedonale pavimentato scoperto, portoncino d'accesso in struttura metallica e vetro e vano scala interno, leggermente arretrato rispetto al filo esterno dell'edificio. Le pareti interne ed i soffitti del vano scala e dell'androne d'ingresso risultano intonacati e tinteggiati, la pavimentazione interna è rifinita in gres porcellanato di colore chiaro delle dimensioni di 30x30 cm; le scale sono provviste di pedata e battiscopa in marmo di colore grigio e parapetto metallico. I pianerottoli intermedi della scala sono provvisti di finestra in alluminio con apertura a vasistas. Le recinzioni esterne risultano costituite da pannelli prefabbricati in cemento. Lo stato conservativo della palazzina risulta mediamente buono nelle sue parti, ad esclusione dei frontalini dei balconie dei sotto-balconi che necessitano di interventi manutentivi sugli intonaci e sulle tinteggiature.

L'immobile oggetto della presente perizia è posizionato all'angolo sud-ovest della palazzina e presenta gli affacci principali verso ovest e verso sud. L'accesso principale avviene dal pianerottolo rialzato della scala, attraverso un portoncino blindato rivestito in legno che si apre sull'ingresso; questo, attraverso un disimpegno consente l'accesso alla camera da letto, al ripostiglio, al bagno ed al soggiorno-pranzo. La cucina risulta separata dal soggiorno-pranzo per mezzo di una tramezzo in muratura intonacato e rivestito esternamente da pezzame in pietra per un'altezza variabile, provvisto di doppia porta scorrevole a scomparsa in alluminio e vetro; le restanti porzioni sono intonacate e tinteggiate. La cucina è rivestita internamente, sul lato lungo e sul lato corto opposto alla finestra, con piastrelle ceramiche di dimensione 20x25 cm sino ad un'altezza di cm 175. Tutti i pavimenti dell'immobile, ad eccezione del bagno, sono rivestiti con gres porcellanato delle dimensioni di 30x30 cm di colore grigio; le pareti, provviste di greca di 10 cm ad un'altezza di 100 cm, risultano intonacate e tinteggiate di bianco, così come i soffitti. Le pareti dell'ingresso e del disimpegno risultano stuccate con stucco a fratazzo (veneziano) rispettivamente di colore grigio chiaro e rosa antico. Il bagno è provvisto di sanitari, lavabo, rubinetterie e vasca, ha il pavimento rivestito in piastrelle ceramiche di dimensione 20x20 cm di colore grigio e le pareti rivestite con piastrelle ceramiche di colore grigio con venature più scure, delle dimensioni di 20x25 cm sino ad un'altezza di cm 200. La restante porzione delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. Tra ingresso e disimpegno e tra ingresso e soggiorno sono presenti due archi in muratura rivestiti in legno di colore naturale il primo e grigio il secondo. Gli infissi interni, ad eccezione di quello della cucina, sono costituiti da porte a battente in legno naturale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio a doppio vetro di colore bianco, provvisti di grata metallica anti effrazione di colore verde e persiana in alluminio sempre di colore verde. I pavimenti dei balconi sono rivestiti con clinker color cotto, delle dimensioni di 10x20cm; le soglie ed i gradini della scala esterna risultano in travertino. I parapetti degli stessi sono in metallo verniciato di colore grigio. Esternamente è presente una fascia di circa 60 cm rivestita in pietra faccia vista che corre lungo il perimetro dell'edificio. Pavimenti esterni, frontalini e sotto-balconi necessitano di opere di manutenzione. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia (con quadro, prese ed interruttori, corpi illuminanti interni ed esterni), impianto idrico, impianto termico (provvisto di caldaia autonoma per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, radiatori nei vari ambienti), impianto di adduzione rete gas, impianto citofonico, impianto telefonico, impianto tv. Sono altresì presenti due condizionatori inverter per raffreddamento e riscaldamento provvisti di split interno e motore esterno nella camera da letto e nel soggiorno. E' presente un giardino esterno a cui si accede attraverso il balcone del soggiorno. Lo stato conservativo dell'appartamento risulta discreto, anche se necessita di piccole manutenzione e di ritinteggiatura interna (allegati 5,29).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero poichè la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lavora all'estero e rientra in Italia saltuariamente. La gestione dell'immobile è affidata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato 5).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2000 al 16/12/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzi Antonio	06/11/2000	61366	21976
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Roma 2	30/11/2000	46479	30503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/12/2003 al 18/03/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Leofreddi Andrea	16/12/2003	11073	5432
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Roma 2	19/12/2003	57847	38332
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/03/2009 al 29/09/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andretta Carmine	18/03/2009	24210	14152
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Roma 2	20/03/2009	16689	8786
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/09/2014 al 07/07/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppi Paolo	29/09/2014	132813	28899
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Roma 2	22/10/2014	45731	29723
<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 attualmente invariata.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 non risultano inseriti atti successivi al pignoramento (allegato 7). L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (allegato 8)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**  
Trascritto a Roma il 22/10/2014  
Reg. gen. 45731 - Reg. part. 29723  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Accollo del mutuo di euro 185.00,00 per una quota residuale pari a euro 153.648,68 in favore di Banca Toscana S.P.A. e contro l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo fondiario di euro 185.000,00 in favore di Banca Toscana S.P.A. e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2, è stata iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 20/03/2009 Registro Generale n. 16690 e Registro Particolare n. 4785 con atto del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/03/2009 con Numero di Repertorio n. 24211/14153

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 07/07/2023

Reg. gen. 38528 - Reg. part. 27240

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per euro 134.857,90 oltre interessi e spese in favore del creditore precedente e per esso la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Venezia-Mestre, in Via Terraglio n. 63, rappresentata e difesa dall'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, Conservatoria Roma 2 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'emettere ordine espresso, contenuto almeno nel decreto di trasferimento finale, da parte del G.E. al conservatore dei registri immobiliari di Roma 2, di cancellazione delle formalità indicate 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:

1)cancellazione della trascrizione del pignoramento sconta i seguenti importi

- Euro 200 imposta ipotecaria;
- Euro 35 tassa ipotecaria;
- Euro 59 imposta di bollo;

2)cancellazione della iscrizione dell'ipoteca sconta il seguente importo

- Euro 35 tassa ipotecaria

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In data 04/04/2024, prot. n. 37813 è stata fatta richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia e contestualmente è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegati 15,24,25); da questo, pervenuto allo scrivente a mezzo pec in data 05/06/2024, risulta che l'immobile:

- non risulta sottoposto a vincoli di esproprio in quanto gli stessi hanno perso efficacia quinquennale,
- ricade in area B2 (completamento edilizio) secondo le previsioni di Piano Particolareggiato Villalba,
- risulta soggetto alle prescrizioni del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5 del 2021 delle tav. A "sistemi ed ambiti di paesaggio" nelle aree del paesaggio degli insediamenti urbani,
- insiste su un terreno incluso all'interno del perimetro del D.M. 29/05/1953 di vincolo delle acque albule,
- insiste su un terreno incluso all'interno del perimetro di aree soggette a significativi tassi di subsidenza ai sensi del D.P.C.M. del 11/09/2008,

- non ricade nella previsione del P.R.A.E. della Regione Lazio,
- ricade in area del campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti urbani secondo la Tav. TP2\_ "quadro programmatico della offerta di funzioni dei subsistemi locali funzionali, dei centri di subsistema e delle relative reti di relazioni materiali ed immateriali" del P.T.P.G. della Città Metropolitana di Roma Capitale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche e dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Guidonia Montecelio è emerso che per l'immobile oggetto della presente perizia, facente parte della palazzina ubicata in Via Gorizia n.2, siano stati rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 238 del 04/12/1952 (allegato 17) per la realizzazione di una palazzina di civile abitazione con successiva comunicazione ultimazione lavori del 31.12.1953,
- Concessione edilizia n. 101 del 12/03/1998 (allegati 18,19) per richiesta di sopraelevazione del fabbricato e realizzazione della copertura,
- Rilasciato certificato di abitabilità in data 29/12/1956 per i piani terra e primo (allegato 20),
- Rilasciato permesso di agibilità n. 61 in data 28/05/2002 per il piano secondo (allegato 21).

Sono state altresì depositate le seguenti pratiche amministrative:

- Comunicazione inizio attività del 15/09/1998, prot. n. 28094 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per rifacimento delle facciate esterne a cortina, rifacimento degli impianti elettrico-idrico e termico, rifacimento dei pavimenti interni delle abitazioni, sostituzione infissi esterni ed interni, lavori in ferro e sostituzione delle scale (perizia giurata - allegato 22),
- Comunicazione inizio lavori del 22/06/2000 per apertura di n. 3 cancelli pedonali (allegato 23).

In seguito all'analisi dello stato dei luoghi si è potuta riscontrare la seguente difformità rispetto a quanto presente negli elaborati planimetrici autorizzati (allegati 4,19):

la cucina risulta chiusa verso il soggiorno con due pareti divisorie provviste di porta a doppia anta scorrevole a scomparsa.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quel che concerne le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, elettrico e termico non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità nè presso la proprietà, nè presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'immobile oggetto della presente perizia è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica dall'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/09/2014 con successivo inoltro, in pari data, alla Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Edilizia Sostenibile. Dal documento descritto risulta che l'immobile è in classe energetica F (allegato 8).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 779,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.558,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 230,08

L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di carattere condominiale è stata fornita dall'Amministrazione condominiale a seguito di richiesta formale a mezzo pec (allegati 26,27). Dalle informazioni acquisite è stato possibile desumere gli importi relativi alle spese per l'esercizio 2023 non ancora pagate di € 779,22, alle spese dovute per l'esercizio 2024 di € 779,22 di cui € 150,00 già scadute oltre alle spese straordinarie dovute alla sostituzione dell'impianto citofonico condominiale di cui restano da pagare n. 2 rate per € 230,08.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gorizia 2, interno 3, piano Terra  
L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra (rialzato) con annessa corte esclusiva, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra la cui costruzione risale all'anno 1953. Detto immobile si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, due balconi e giardino. L'accesso all'immobile avviene attraverso androne condominiale provvisto di scala distributiva che consente il raggiungimento del pianerottolo di accesso agli interni n. 1,2,3. Il giardino dell'immobile è raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente al balcone prospiciente il soggiorno e costituita da n. 4 alzate (allegato 30). Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti i seguenti servizi: scuola materna ed elementare (480 ml), scuola media (260 ml), farmacia (360 ml) (allegato 1).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 73, Zc. LEF, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 121.864,50

Il valore di mercato del bene è stato calcolato tenendo conto delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e degli operatori del settore sulla base delle dimensioni e dello stato di conservazione del bene accertate in sede di sopralluogo (allegato 28):

- quotazione Agenzia Entrate = abitazione tipo economico €/mq 1000,00 (min) - 1500,00 (max),

- quotazione operatori settore = €/mq 1200,00 (min) - 1450,00 (max),

valore considerato €/mq 1350,00.

Dal valore di mercato considerato dovranno essere decurate le percentuali relative allo stato conservativo del bene, presenza di eventuali fattori negativi incidenti, l'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonchè dell'esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente e le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, oltre alle spese condominiali insolute nel biennio, pertanto:

- abbattimento del valore considerato, dovuto allo stato conservativo del bene, alle servitù gravanti ed alla presenza di linee aeree in alta tensione nelle immediate vicinanze (4%),

- abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonchè dell'esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (10%),

- spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale = redazione pratica edilizia € 1000,00 + diritti segreteria C.I.L.A. tardiva € 200,00 + sanzione art. 6/bis, comma 5, D.P.R. 380/2001 € 1000,00 + redazione pratica catastale € 400,00 + spese pratica catastale € 66,00 = Tot. € 2.666,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Gorizia 2, interno 3, piano Terra	90,27 mq	1.350,00 €/mq	€ 121.864,50	100,00%	€ 121.864,50
				Valore di stima:	€ 121.864,50

Valore di stima: € 121.864,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2666,00	€

**Valore finale di stima: € 102.137,47**

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile si è tenuto conto anche delle servitù gravanti e della presenza di una linea aerea di alta tensione nelle immediate vicinanze dell'appartamento. Gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati specificati nell'apposita sezione relativa alla stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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.

Bracciano, li 18/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ponzianelli Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con ubicazione dell'immobile (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale con localizzazione fabbricato (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato fatto (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato storico residenza, stato famiglia, stato (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco provenienze e formalità nel ventennio (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - Atto provenienza immobile e APE (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale immobile (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale terreno (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica terreno (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elenco immobili fabbricato (Aggiornamento al 26/03/2024)

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Servitù gravanti (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 15 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio di P.R.G. con ubicazione dell'immobile (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Permesso di costruire 238/1952 (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 101/1998 (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria immobile concessione edilizia 101/1998 (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità piani terra e primo (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità piano secondo (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio attività opere manutenzione straordinaria (perizia giurata) (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori per apertura n. 3 cancelli (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Corrispondenza pec accesso agli atti Comune Guidonia (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione pec per richiesta certificato di destinazione urbanistica Comune Guidonia (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione pec richiesta documentazione amministrazione Condominio (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 25/05/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comunicazioni pec invio perizia alle parti ed al Custode (Aggiornamento al 06/06/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Gorizia 2, interno 3, piano Terra  
L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra (rialzato) con annessa corte esclusiva, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra la cui costruzione risale all'anno 1953. Detto immobile si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, due balconi e giardino. L'accesso all'immobile avviene attraverso androne condominiale provvisto di scala distributiva che consente il raggiungimento del pianerottolo di accesso agli interni n. 1,2,3. Il giardino dell'immobile è raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente al balcone prospiciente il soggiorno e costituita da n. 4 alzate (allegato 30). Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti i seguenti servizi: scuola materna ed elementare (480 ml), scuola media (260 ml), farmacia (360 ml) (allegato 1).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 73, Zc. LEF, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In data 04/04/2024, prot. n. 37813 è stata fatta richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia e contestualmente è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegati 15,24,25); da questo, pervenuto allo scrivente a mezzo pec in data 05/06/2024, risulta che l'immobile: - non risulta sottoposto a vincoli di esproprio in quanto gli stessi hanno perso efficacia quinquennale, - ricade in area B2 (completamento edilizio) secondo le previsioni di Piano Particolareggiato Villalba, - risulta soggetto alle prescrizioni del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5 del 2021 delle tav. A "sistemi ed ambiti di paesaggio" nelle aree del paesaggio degli insediamenti urbani, - insiste su un terreno incluso all'interno del perimetro del D.M. 29/05/1953 di vincolo delle acque albule, - insiste su un terreno incluso all'interno del perimetro di aree soggette a significativi tassi di subsidenza ai sensi del D.P.C.M. del 11/09/2008, - non ricade nella previsione del P.R.A.E. della Regione Lazio, - ricade in area del campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti urbani secondo la Tav. TP2\_ "quadro programmatico della offerta di funzioni dei subsistemi locali funzionali, dei centri di subsistema e delle relative reti di relazioni materiali ed immateriali" del P.T.P.G. della Città Metropolitana di Roma Capitale.

**Prezzo base d'asta: € 102.137,47**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.137,47**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Gorizia 2, interno 3, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 73, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 73, Zc. LEF, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	90,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in un discreto stato conservativo anche se necessita di piccoli interventi di manutenzione; la pavimentazione e le soglie dei balconi, la pavimentazione lungo l'edificio all'interno del giardino, gli intonaci esterni delle pareti sotto i balconi necessitano di interventi di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali ed il vano scala risultano in un discreto stato conservativo anche se sarebbe necessario un intervento manutentivo sui frontalini dei balconi e sui sottobalconi (allegato 29).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra (rialzato) con annessa corte esclusiva, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra la cui costruzione risale all'anno 1953. Detto immobile si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, due balconi e giardino. L'accesso all'immobile avviene attraverso androne condominiale provvisto di scala distributiva che consente il raggiungimento del pianerottolo di accesso agli interni n. 1,2,3. Il giardino dell'immobile è raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente al balcone prospiciente il soggiorno e costituita da n. 4 alzate (allegato 30). Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti i seguenti servizi: scuola materna ed elementare (480 ml), scuola media (260 ml), farmacia (360 ml) (allegato 1).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Roma il 22/10/2014

Reg. gen. 45731 - Reg. part. 29723

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Accollo del mutuo di euro 185.00,00 per una quota residuale pari a euro 153.648,68 in favore di Banca Toscana S.P.A. e contro l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo fondiario di euro 185.000,00 in favore di Banca Toscana S.P.A. e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2, è stata iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 20/03/2009 Registro Generale n. 16690 e Registro Particolare n. 4785 con atto del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/03/2009 con Numero di Repertorio n. 24211/14153

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 07/07/2023

Reg. gen. 38528 - Reg. part. 27240

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per euro 134.857,90 oltre interessi e spese in favore del creditore procedente e per esso la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Venezia-Mestre, in Via Terraglio n. 63, rappresentata e difesa dall'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*