
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 322/2022 del R.G.E.

promossa da

Maior Spv s.r.l.

Codice fiscale: 04951650268

Via Vittorio Alfieri

Conegliano (RM)

contro

TROPEANO MARIO

Codice fiscale: TRPMRA48M17F511W

VIA FORMELLO,7

GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Nato a Montefredane il 17/08/1948

GAMMICCHIA NANCY RINA

Codice fiscale: GMMNCY52C55Z103B

VIA FORMELLO,7

GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Nata il 15/03/1952



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 322/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.662,40	13



INCARICO

All'udienza del 23/02/2023, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra

DESCRIZIONE

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Rico Di Gennaro

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- TROPEANO MARIO (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: TRPMRA48M17F511W
VIA FORMELLO,7



GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Nato a Montefredane il 17/08/1948

- GAMMICCHIA NANCY RINA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: GMMNCY52C55Z103B
VIA FORMELLO,7
GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Nata il 15/03/1952

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

- TROPEANO MARIO (Proprietà 1/2)
- GAMMICCHIA NANCY RINA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

LA SIG.RA GAMMICCHIA E' NATA A ROUX IN BELGIO.

CONFINI

UNITA' IMMOBILIARE SU VIA DI FORMELLO N. 7, CONFINANTE A NORD CON DETTA STRADA, A SUD CON I SUB 507-508 E 509 DELLA STASSA PARTICELLA, AD OVEST CON TERRENO PART. 112, AD EST CON VIALE DI ACCESSO ALLA CORTE SUB 507.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	34,00 mq	42,00 mq	0,6	25,20 mq	2,10 m	Terra
Area di corte recintata	530,00 mq	530,00 mq	0,05	26,50 mq	0,00 m	Terra
Copertura a Terrazza praticabile	76,00 mq	76,00 mq	0,25	19,00 mq	0,00 m	Primo Copertura
Totale superficie convenzionale:				203,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 10/09/1996	COSTANZI EMIDIO, nato a Carassai (AP) il 26.04.1925 - CSTMDE25D26B727B proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Piano Terra Graffato sub 5
Dal 10/09/1996 al 27/02/2003	COSTANZI FRANCO, nato a Guidonia Montecelio (RM) il 14.09.1947 - CSTFNC47P14E263L - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano Terra Graffato sub. 5
Dal 06/07/1998 al 29/10/2014	GAMMICCHIA Nancy Rina, nata a Roux in Belgio il 15.03.1952 - GMMNCY52C55Z103B proprietà 1/2 in regime di comunione TROPEANO MARIO - nato a Montefredane (AV) il 17.08.1948 - TPRMRA48M17F511W proprietà 1/2 in regime di comunione	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano Terra Graffato sub. 5
Dal 29/10/2014 al 11/10/2022	GAMMICCHIA NANCY RINA, nata a Roux (Belgio) il 15.03.1952 - GMMNCY52C55Z103B - proprietà 1/2 in regime di comunione TROPEANO MARIO, nato a Montefredane (AV) il 17.08.1948 - TRPMRA48M17F511W proprietà 1/2 in regime di comunione	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 721,75 Piano Terra

NOTA A PURO TITOLO INFORMATIVO.

DALLE CITATE VISURE SI RISCOVTRANO ALCUNE IRRILEVANTI ANOMALIE DOVUTE ALLA TARDIVA REGISTRAZIONE DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELL'ATTO DI PASSAGGIO TRA I PRECEDENTI SIG.RI COSTANZI - AVVENUTO NEL 1996.

INFATTI GLI ESECUTATI ACQUISTANO L'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO NEL 1998, DAL SIG. COSTANZI FRANCO, MENTRE IN UNO DEI PASSAGGI SOPRA RIPORTATI, LO STESSO COSTANZI FRANCO E' INDICATO QUALE PROPRIETARIO DEGLI ORIGINALI SUBALTERNI 3 E 5 FINO AL 27.02.2003.

TRATTASI CHIARAMENTE DI REFUSIO PER LA TARDIVA REGISTRAZIONE D'UFFICIO DEL ROGITO DEL 1996 IN ATTI DI VISURA DAL 2003, COME EVIDENZIABILE DALLE NOTE DELLO STESSO DOCUMENTO.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
MON	27	398	510		A7	1	6,5	152 mq	721,75 €	TERRA	



Corrispondenza catastale

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

AL MOMENTO SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E LA PLANIMETRIA CATASTALE, MA L'ATTUALE PIANTINA DEVE RETTIFICARSI IN QUANTO COMPRENSIVA DELLE PARTI ABUSIVE DA DEMOLIRE E RIPRISTINARE ALLA CONSISTENZA DEL MOMENTO DELL'ACQUISTO.

DEVE PERTANTO REDIGERSI DOCUMENTO DI VARIAZIONE CHE INCLUDA SIA LA RETTIFICA DEL TIPO MAPPALE AL CATASTO TERRENI (PREGEO) E CONSEGUENTEMENTE LA RETTIFICA DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI (DOCFA) IL CUI COSTO COMPLESSIVO PUO' DETERMINARSI IN EURO 2000

STATO CONSERVATIVO

IMMOBILE DISABITATO, IN STATO DI TOTALE ABBANDONO E IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

RISULTANO MOLTEPLICI DANNI SU TUTTO L'IMMOBILE A CAUSA DI INFILTRAZIONI DAL SOLAIO DI COPERTURA PER ROTTURA DEL SOPRASTANTE MANTO IMPERMEABILE (VEDI FOTO)

PARTI COMUNI

NON RISULTANO PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RISULTANZE NEGATIVE IN MERITO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO SUL SOLO PIANO TERRA COSTRUITO IN MURATURA ORDINARIA DI BLOCCHETTI, CON COPERTURA A TERRAZZA PRATICABILE. INTERNI IN INTONACO E TINTEGGIATURA, PAVIMENTI IN MONOCOTTURA, INFISSI INTERNI IN LEGNO. RIFINITURA ESTERNA IN INTONACO.

LOTTO INTERAMENTE RECINTATO CON MURETTO E SOPRASTANTE RINGHIERA IN FERRO E PAVIMENTATO IN PARTE, CON ACCESSO DA VIA FORMELLO MEDIANTE CANCELLO CARRABILE E PEDONALE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



IMMOBILE DISABITATO (VEDI FOTO)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1998 al 11/10/2022	GAMMICCHIA NANCY RINA - nata a Roux (Belgio) il 15.03.1952 - GMMNCY52C55Z103B proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni TROPEANO MARIO - nato a Montefredane (AV) il 17.08.1948 - TRPMRA48M17F511 W proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: GMMNCY52C55Z103B	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	06/07/1998	87039	19054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/07/1998	21365	14178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	20/07/1998	31393	serie IV

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.

DA ATTO DI ACQUISTO DEL 06.07.1998 - REP. N. 87039 TRASCritto A ROMA 2 IL 07.07.1998

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo a Garanzia
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2003
Reg. gen. 26107 - Reg. part. 6338
Importo: € 75.000,00
A favore di Banca Popolare di Ancona
Contro TROPEANO MARIO, GAMMICCHIA NANCY RINA
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Pocaterra



Data: 09/06/2003

N° repertorio: 45613

- **Ipoteca Legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi
Iscritto a Roma 2 il 31/05/2005
Reg. gen. 35506 - Reg. part. 10034
Importo: € 93.460,00
A favore di Servizio Riscossione Tributi
Contro TROPEANO MARIO
Capitale: € 46.730,00
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 72200
- **Ipoteca Legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi
Iscritto a Roma 2 il 04/10/2005
Reg. gen. 64737 - Reg. part. 18549
Importo: € 112.434,00
A favore di Servizio Riscossione Tributi
Contro TROPEANO MARIO
Capitale: € 56.217,00
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/02/2007
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 2774
Importo: € 15.000,00
A favore di Banca Monte Paschi Siena
Contro TROPEANO MARIO, GAMMICCHIA NANCY RINA
Capitale: € 9.639,00
Rogante: Tribunale Tivoli
Data: 14/02/2007
N° repertorio: 11099
N° raccolta: 2774

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 15/06/2007
Reg. gen. 48398 - Reg. part. 23737
A favore di Banca Monte Paschi Siena
Contro TROPEANO MARIO, GAMMICCHIA NANCY RINA
- **Ipoteca Legale**
Trascritto a Roma 2 il 26/11/2007
Reg. gen. 88565 - Reg. part. 26128
A favore di Equitalia Gerit
Contro TROPEANO MARIO
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 03/11/2022
Reg. gen. 61485 - Reg. part. 43844
A favore di Maior Spv s.r.l.
Contro TROPEANO MARIO, GAMMICCHIA NANCY RINA



NORMATIVA URBANISTICA

EDIFICIO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967 IN UN'AREA PERIFERICA DEL COMUNE DI GUIDONIA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PRG. ZONA CHE RISULTA VINCOLATA DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) COME AREA DI "TUTELA 11" (D.M. 16.09.2016) DELLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INVOLATA E DI TOR DE SORDI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'IMMOBILE, COME ACQUISTATO NEL 1998, E' STATO DICHIARATO IN ATTI DAI VENDITORI REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967.

LO STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO E' PERO' DIFFORME DA QUELLO ACQUISTATO PER L'AMPLIAMENTO DELLA PARTE RESIDENZIALE (VEDI ELABORATO ALLEGATO) E PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE PERTINENZIALE ESTERNO ALL'ABITAZIONE. OPERE QUESTE DI CUI NON RISULTA TRACCIA DI AUTORIZZAZIONE PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE DEL COMUNE DI GUIDONIA, COME ATTESTATO DALLO STESSO

UFFICIO SU RICHIESTA DEL SOTTOSCRITTO CTU (VEDI CERTIFICATO ALLEGATO).

DETTI AMPLIAMENTI RISULTANO REALIZZATI DOPO L'ACQUISTO, QUINDI SUCCESSIVAMENTE AL 1998, IN UN'AREA PERIFERICA DEL COMUNE DI GUIDONIA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI P.R.G. E INDIVIDUATA DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE COME PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE IN AREA DI "TUTELA 11" RELATIVA ALLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INFIORATA E DI TOR DE SORDI.

PERTANTO GLI AMPLIAMENTI RISCONTRATI, IN BASE ALLE NORMATIVE ATTUALMENTE VIGENTI, NON SONO SANABILI E DEVE PROCEDERSI ALLA LORO DEMOLIZIONE E AL RIPRISTINO DELLO STATO ANTE 1967 (CIOE' AL MOMENTO DELL'ACQUISTO), IL CUI COSTO COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE PUO' DETERMINARSI IN EURO 20.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 260.736,00

Edificio a villino, acquistato nel 1998 e successivamente ampliato come trovasi attualmente, risulta composto dal solo Piano Terra, di vani catastali 6,5, con copertura a terrazza praticabile, oltre ad un locale pertinenziale esterno, ubicati in un'area di corte esclusiva di circa mq. 530, interamente recintata e pavimentata in parte.

Villino posizionato in una zona periferica del Comune di Guidonia Montecelio (RM), lungo l'arteria di Via Formello, con ubicazione in area isolata ma nelle vicinanze di un agglomerato urbano con altri edifici residenziali e un'area industriale.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 2° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Guidonia Montecelio (RM) hanno registrato i seguenti valori:

- Ville e Villini - stato conservativo normale - minimo Euro 1.600 max Euro 2.400

- Abitazioni civili - stato conservativo normale - minimo Euro 1.400 max Euro 2.100

Importi che nella zona di riferimento, secondo le caratteristiche degli edifici, risultano confermati anche dalle contrattazioni immobiliari del mercato locale.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione e della disponibilità dell'area di corte, dato il cattivo stato di manutenzione e la vetustà dell'immobile per cui si è applicato un coefficiente di deprezzamento del 20%, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.600,00 x



0,80= Euro 1.280,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 260736,00 (Euro Duecentosessantamilasettecentotrentasei/00).
(Euro Duecentosettantasettemilazerotrentadue/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra	203,70 mq	1.280,00 €/mq	€ 260.736,00	100,00%	€ 260.736,00
				Valore di stima:	€ 260.736,00

Valore di stima: € 260.736,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro - Oneri di Regolarizzazione per Demolizione e Ripristino	20000,00	€
Altro - Spese per regolarizzazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 212.662,40

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 09/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fornari Zaira



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: EDIFICIO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967 IN UN'AREA PERIFERICA DEL COMUNE DI GUIDONIA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PRG. ZONA CHE RISULTA VINCOLATA DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) COME AREA DI "TUTELA 11" (D.M. 16.09.2016) DELLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INVOLATA E DI TOR DE SORDI.

Prezzo base d'asta: € 212.662,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 322/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.662,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Formello, 7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 510, Categoria A7	Superficie	203,70 mq
Stato conservativo:	IMMOBILE DISABITATO, IN STATO DI TOTALE ABBANDONO E IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. RISULTANO MOLTEPLICI DANNI SU TUTTO L'IMMOBILE A CAUSA DI INFILTRAZIONI DAL SOLAIO DI COPERTURA PER ROTTURA DEL SOPRASTANTE MANTO IMPERMEABILE (VEDI FOTO)		
Descrizione:	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE TIPO VILLINO UNIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE DI PERTINENZA E AREA DI CORTE ESCLUSIVA. SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PARI A MQ. 175 + AREA DI CORTE DI MQ. 530 INTERAMENTE RECINTATA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Tribunale di Tivoli

RGEI 322 / 2022

Immobile in Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Via Formello, 7

ALLEGATI

- ATTO DI PROVENIENZA Notaio Fabro Claudio del 06/07/1998
- ELABORATO PLANIMETRICO dell'Immobile al 1998 (al momento dell'acquisto)
- ESTRATTO DI MAPPA attuale del Foglio 27 Part. n. 398
- VISURA CATASTALE STORICA Foglio 27 Part.n. 398 (il terreno ante accatastamento)
- VISURA CATASTALE STORICA Foglio 27 Part.n. 398 sub. 510 (immobile attuale)
- VISURA CATASTALE STORICA Foglio 27 Part.n. 398 sub 503 (soppresso)
- VISURA CATASTALE STORICA Foglio 27 Part.n. 398 sub 3 e 5 (soppressi)
- PLANIMETRIA CATASTALE del sub. 510 (come in atti di Visura)
- ELABORATO GRAFICO DELLO STATO DI FATTO
- CERTIFICATO DI RISCONTRO DEL COMUNE SU SITUAZIONE IN ATTI
- CERTIFICAZIONE NOTARILE PER VISURE IPOTECARIE E CATASTALI
- RILIEVO FOTOGRAFICO

IL CTU : Arch. Zaira Fornari



N. DI REP.87.039

N. DI RACC.19.054 --

----- V E N D I T A -----
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno sei luglio in
Guidonia Montecelio (Roma), località Villanova, Via Maremmana
Inferiore n.299. -----

----- Addì 6.7.1998 -----

Innanzi a me Dr.CLAUDIO FABRO, Notaio in Roma, con studio in
Via Nizza n.11, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili
Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza
dei testimoni, ai quali i comparenti, che hanno i requisiti
di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso,
rinunziano, -----

----- sono comparsi i signori -----

COSTANZI FRANCO, nato a Guidonia Montecelio (RM) il 14
settembre 1947, domiciliato a Guidonia Montecelio, Via
Formello n.13, operaio, con codice fiscale CST FNC 47P14
E263L, che dichiara di essere celibe; -----

TROPEANO MARIO, nato a Montefredane (AV) il 17 agosto 1948,
domiciliato a Guidonia Montecelio, località Villanova, Via
Maremmana Inferiore n.393, imprenditore, con codice fiscale
TRP MRA 48M17 F511W, che dichiara di essere coniugato in
regime di comunione legale dei beni, e la moglie: -----

GAMMICCHIA NANCY RINA, nata a Roux (Belgio) il 15 marzo 1952,
domiciliata a Guidonia Montecelio, località Villanova, Via
Maremmana Inferiore n.393, casalinga, con codice fiscale GMM
NCY 52C55 Z103B, che dichiara di essere coniugata in regime
di comunione legale dei beni. -----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale
convengono e stipulano quanto segue: -----

ART.1) Il signor COSTANZI FRANCO vende ai signori coniugi
TROPEANO MARIO e GAMMICCHIA NANCY RINA, che acquistano, la
seguente la seguente unità immobiliare sita in Comune di
Guidonia Montecelio, località "Poledrara", avente accesso
tramite corte dal civico n.7 di Via Formello (già Via Molette
n.25), e cioè: -----

il fabbricato con annessa pertinente porzione di area
scoperta adibita a corte esclusiva, articolantesi su di un
sol livello fuori terra, costituito da cielo a terra di una
unica abitazione composta di tre camere ed accessori al piano
terreno; confinante il tutto, nel suo insieme, con: Via
Formello, proprietà Lucidi Giulio o aventi causa, proprietà
Costanzi Emidio o aventi causa da due lati, salvi altri. -----

Il sopradescritto compendio immobiliare non è ancora censito
nel N.C.E.U. di Guidonia Montecelio, ma essendo stato
denunciato per l'accatastamento all'U.T.E. di Roma il 13
febbraio 1988 con scheda protocollata al n.14313, è allibrato
alla partita 7743, intestata a Costanzi Emidio, nel foglio 27:
particella 398 sub 3 - Via Molette n.25 - p.T, mentre la

Registrato

il 20 Luglio 1998

al N.31393 - Serie 1V

versato

Lire 10.500,00C

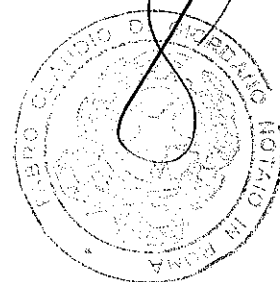
Trascritto a Roma 2

in data 07.07.1998

R.G.n. 21365

R.P.n. 14178

Lire 160,000



corte annessa, unitamente ad altra area scoperta circostante altra costruzione, era riportata in catasto nel foglio 27, particella 398 sub 1 (bene comune non censibile - corte), precisandosi che per la sua sistemazione catastale, per aggiornamento toponomastico e per attribuzione della corte, è stata presentata all'U.T.E. di Roma la prescritta denuncia di variazione con scheda modello D registrata il 20 dicembre 1995 al n.117316 di protocollo, in base alla quale ha assunto i seguenti dati: -----

- foglio 27: -----
particella 398 subalterni 3 e 5 - Via Formello n.7 - p.T. ----
ART.2) Quanto sopra viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti, usi, diritti, azioni, ragioni, il tutto ben noto e di gradimento della parte acquirente. -----

ART.3) Il venditore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto, la sua immunità da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi genere e specie, imposte arretrate, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Roma 2 il 19 luglio 1996 al n.4029 di formalità, che si obbliga di estinguere nella ragione debitoria e di far cancellare a tutte sue cura e spese nel più breve tempo possibile, volendo, in difetto, rispondere ai sensi di legge per ogni caso di molestia, spoglio, evizione e lite. -----

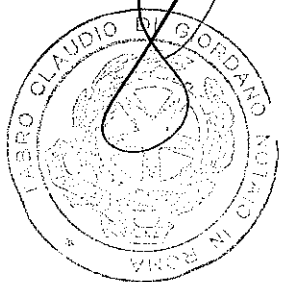
ART.4) La proprietà di quanto venduto, libero e sgombero da persone e da cose anche di terzi, passa da oggi alla parte acquirente e rendite ed oneri relativi sono a suo profitto e carico da oggi. -----

Il venditore dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, di aver inviato in data 23 maggio 1998, con lettera raccomandata A.R., ai signori Costanzi Guerrino e Bolognani Annamaria comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione ad essi spettante in forza dell'appresso citato atto Notaio Alberto Mariola di Tivoli del 10 settembre 1996, rep.20309, e che gli stessi non hanno esercitato il diritto spettante loro nei termini previsti dal citato atto. -----

ART.5) I componenti dichiarano di aver convenuto il prezzo della presente vendita in complessive lire 250.000.000 (duecentocinquantamila), somma che il venditore dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, cui ne rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale. -----

I componenti dichiarano di avvalersi di quanto disposto dall'articolo 12 del Decreto Legge 14 marzo 1988 n.70 convertito nella Legge 13 maggio 1988 n.154. -----

ART.6) Il venditore dichiara che quanto venduto: -----
a) da Costanzi Emidio, nato a Carassai il 26 maggio 1925, con verbale di conciliazione sottoscritto avanti al Tribunale



Civile di Roma il 26 gennaio 1994, registrato a Roma - atti giudiziari il 12 ottobre 1994 al n.35338, trascritto a Roma 2 il 5 aprile 1996 al n.7553 di formalità, passò, in parti uguali fra loro, ad esso cedente ed a Costanzi Guerrino, nato a Guidonia Montecelio il 19 novembre 1942, in regime di comunione legale dei beni con la moglie Bolognani Annamaria, nata a Cavedine l'1 gennaio 1947; -----

b)relativamente alla metà per quanto sopra vantata dai detti Costanzi Guerrino e Bolognani Annamaria, con atto Notaio Alberto Mariola di Tivoli del 10 settembre 1996, rep.20309, registrato a Tivoli il 23 settembre 1996 al n.1333, trascritto a Roma 2 l'11 settembre 1996 al n.18633 di formalità, passò ad esso venditore. -----

ART.7)Le spese di questo atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente. -----

I componenti dichiarano che fra parte acquirente e parte venditrice non esiste vincolo di coniugio o di parentela in linea retta o che tale sia considerata. -----

Il venditore, signor Costanzi Franco, da me ammonito sulle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968 N.15, sotto la sua personale responsabilità dichiara: -----

a)in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni che i lavori di costruzione di quanto venduto con il presente atto sono iniziati prima del 1° settembre 1967 e che quanto venduto non ha subito modifiche suscettibili di sanatoria edilizia; -----

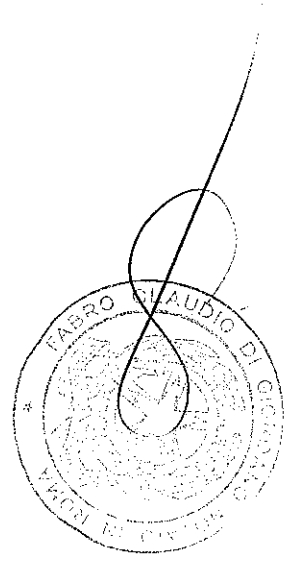
b)in relazione al comma 13-ter dell'articolo 3 del Decreto Legge 27 aprile 1990 n.90 coordinato con la Legge di conversione 26 giugno 1990 n.165, che il reddito fondiario di quanto costituisce oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna sono scaduti i termini di presentazione. ---

Gli acquirenti, signori Tropeano Mario e Gammicchia Nancy Rina, chiedono di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dall'art.1, nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 N.131, come sostituita dal comma 131 dell'art.3 della Legge 28 dicembre 1995 n.549, ed all'uopo, da me ammoniti sulle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 N.15, sotto la loro personale responsabilità dichiarano: -----

a)di essere residenti in Guidonia Montecelio; -----

b)di non essere titolari esclusivi (o in comunione con il proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione in Comune di Guidonia Montecelio; -----

c)di non essere titolari, neppure per quote (anche in regime di comunione legale), su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda



proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essi o dal proprio coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 della Legge 28 dicembre 1995 n.549 ovvero di cui all'art.1 della legge 22 aprile 1982 n.168, all'art.2 del decreto legge 7 febbraio 1985 n.12 convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985 n.118, all'art.3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991 n.415, all'art.5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992 n.14, 20 marzo 1992 n.237 e 20 maggio 1992 n.293, all'art.2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992 n.348, all'art.1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992 n.388, all'art.1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992 n.455, all'art.1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993 n.16 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993 n.75, e all'art.16 del decreto legge 22 maggio 1993 n.155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993 n.243. -----

Le parti inoltre per gli stessi fini e concordemente dichiarano: -----

a) che quanto costituisce oggetto del presente atto è destinato ad uso di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969; -----

b) che la vendita di cui al presente atto è intervenuta fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione. -----

E

richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, di cui ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo firmano al margine e lo sottoscrivono. -----

Detto atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa di due fogli le prime sette facciate e parte di questa. -----

F.to Costanzi Franco -----

Tropeano Mario -----

Gammicchia Nancy Rina -----

Claudio Fabro Notaio in Roma -----

Copia conforme all'originale, conservato in atti miei, sottoscritto e firmato a margine, che rilascio per gli usi consentiti dalla legge. -----

Roma, li 8 (otto) aprile 2024 (duemilaventiquattro) -----



ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 27
Part.n. 398



N=-2400

E=-2900

1 Particella: 398

Firmato Da: ZAIRA FORNARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38465889af23536b

Comune: (RM) GUIDONIA MONTECELIO/C
Foglio: 27
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T347017/2024
14-Mar-2024 17:28:33

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/03/2024

Dati identificativi: Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM) Sezione MONTECELIO

Foglio 27 Particella 398

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

Sez. Urb. MON Foglio 27 Particella 398

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.299 m²

> Dati identificativi

 dall'impianto al 11/03/1995

Impianto meccanografico del 01/09/1978

Immobile predecessoreComune di GUIDONIA MONTECELIO (E263C)
(RM)

Foglio 27 Particella 34

 dal 11/03/1995VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/03/1995 T.M.
49936/87 (n. 1.1/1995)**Immobile attuale**Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263C)
(RM)

Foglio 27 Particella 398

Annotazioni: deriva dalla p.lla 34 del fg. 27

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:Comune: GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)
Foglio 27 Particella 34

> Dati di classamento

 dall'impianto al 11/03/1995

Impianto meccanografico del 01/09/1978

Immobile predecessoreComune di GUIDONIA MONTECELIO (E263C)
(RM)

Foglio 27 Particella 34

Redditi: dominicale Euro 20,68 Lire 40.050

agrario Euro 12,41 Lire 24.030

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03



Superficie: 5.340 m²

Partita: 2718

📅 dal 11/03/1995 al 11/03/1995

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)**

Foglio 27 Particella 398

Redditi: dominicale **Euro 4,61 Lire 8.918**
agrario **Euro 2,76 Lire 5.351**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 03
Superficie: 1.189 m²

Partita: 4253

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/03/1995 T.M.
49936/87 (n. 1.1/1995)

Annotazioni: deriva dalla p.lla 34 del fg. 27

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)**
Foglio 27 Particella 34

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/03/1995 T.M.
49936/87 (n. 1.2/1995)

📅 dal 11/03/1995 al 05/10/2005

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)**

Foglio 27 Particella 398

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
1.189 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 05/10/2005 Pratica n. RM0698431 in
atti dal 05/10/2005 (n. 698431.1/2005)

Annotazioni: comprende le particelle:450

📅 dal 05/10/2005

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)**

Foglio 27 Particella 398

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
1.299 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)**
Foglio 27 Particella 450

> [Altre variazioni](#)



📅 dal 29/09/2014

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263C)**
(RM)

Foglio 27 Particella 398

Tipo Mappale del 29/09/2014 Pratica n. RM0619505
in atti dal 29/09/2014 presentato il 29/09/2014 PER
AMPLIAMENTO (n. 619505.1/2014)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM) Foglio 27 Particella 34

> 1. ANTONINI Edvige ; Fu Berardino Ved Lamiani

1. Impianto meccanografico del 01/09/1978

📅 dall'impianto al 21/05/1948 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)

> 2. COSTANZI Emidio ; Fu Ennio

📅 dall'impianto al 21/05/1948 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

> 1. COSTANZI Emidio
(CF CSTMDE25D26B727B)

nato a CARASSAI (AP) il 26/04/1925

📅 dal 21/05/1948 al 18/03/1995
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 21/05/1948 - UR Sede TIVOLI (RM)
Registrazione Volume 148 n. 17 registrato in data
09/09/1987 - Voltura n. 797087 in atti dal 28/11/1988

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM) Foglio 27 Particella 398

> 1. COSTANZI Emidio
(CF CSTMDE25D26B727B)

nato a CARASSAI (AP) il 26/04/1925

📅 dal 11/03/1995 al 11/03/1995
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE D'UFFICIO del - T.M. 49936/87 n.
1.1/1995 in atti dal 11/03/1995

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2023

Dati identificativi: Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **510**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263C) (RM)**

Foglio **27** Particella **398**

Classamento:

Rendita: **Euro 721,75**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **510**

Indirizzo: VIA FORMELLO n. 7 Piano T

Dati di superficie: Totale: **152 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **152 m²**

> **Intestati catastali**

➤ **1. GAMMICCHIA Nancy Rina (CF GMMNCY52C55Z103B)**

nata in BELGIO (EE) il 15/03/1952

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con TROPEANO MARIO

➤ **2. TROPEANO Mario (CF TRPMRA48M17F511W)**

nato a MONTEFREDANE (AV) il 17/08/1948

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GAMMICCHIA NANCY RINA

> **Dati identificativi**

📅 dal 29/10/2014

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **510**

VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. RM0705247 in atti dal 29/10/2014 FUS CON CAMBIO USO PARZIALE E AMPL. (n. 141722.1/2014)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**
Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **2**
Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **5-**
Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **502**



Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 503**

> Indirizzo**📅 dal 29/10/2014****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno**
510

VIA FORMELLO n. 7 Piano T

VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. RM0705247 in
atti dal 29/10/2014 FUS CON CAMBIO USO PARZIALE
E AMPL. (n. 141722.1/2014)

> Dati di classamento**📅 dal 29/10/2014 al 29/10/2015****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno**
510Rendita: **Euro 721,75**Zona censuaria **1**Categoria **A/7^c**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. RM0705247 in
atti dal 29/10/2014 FUS CON CAMBIO USO PARZIALE
E AMPL. (n. 141722.1/2014)Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)**📅 dal 29/10/2015****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno**
510Rendita: **Euro 721,75**Zona censuaria **1**Categoria **A/7^c**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2015
Pratica n. RM0689448 in atti dal 29/10/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199867.1/2015)Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie**📅 dal 09/11/2015****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno**
510Totale: **152 m²**Totale escluse aree scoperte : **152 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
29/10/2014, prot. n. RM0705247

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MON
Foglio 27 Particella 398 Sub. 510

➤ **1. GAMMICCHIA Nancy Rina**
(CF GMMNCY52C55Z103B)
nata in BELGIO (EE) il 15/03/1952

📅 dal 29/10/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con TROPEANO MARIO (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. RM0705247
in atti dal 29/10/2014 FUS CON CAMBIO USO
PARZIALE E AMPL. (n. 141722.1/2014)

➤ **2. TROPEANO Mario**
(CF TRPMRA48M17F511W)
nato a MONTEFREDANE (AV) il 17/08/1948

📅 dal 29/10/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con GAMMICCHIA NANCY RINA (deriva
dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/7: Abitazioni in villini



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile soppresso
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi alla data di soppressioneComune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 503**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Variazione in soppressione del 29/10/2014, pratica n. RM0705247, in atti dal 29/10/2014 - **VARIAZIONE - FUS CON CAMBIO USO PARZIALE E AMPL.** (n.141722.1/2014)*La dichiarazione di Variazione ha:*Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)****- costituito i seguenti immobili:**Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 510****- soppresso i seguenti immobili:**Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 503**Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 502-**Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 5**Sez. Urb. **MON Foglio 27 Particella 398 Subalterno 2****> Situazione dell'unità immobiliare alla data della soppressione****Classamento:** Rendita: **Euro 123,95**, Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **30 m²****Indirizzo:** VIA FORMELLO n. 7 Piano T**- Intestati alla data della soppressione:****> 1. GAMMICCHIA Nancy Rina (CF GMMNCY52C55Z103B)**

nata in BELGIO (EE) il 15/03/1952

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con TROPEANO MARIO

> 2. TROPEANO Mario (CF TRPMRA48M17F511W)

nato a MONTEFREDANE (AV) il 17/08/1948

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GAMMICCHIA NANCY RINA

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2024

Dati identificativi: Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **3**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **5**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA FORMELLO n. 7 Piano T

Variazione in soppressione del 27/02/2003, pratica n. 165640, in atti dal 27/02/2003 - FRAZIONAMENTO - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.7992.1/2003)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **503**, Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **502**, Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **5**

- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **5**, Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **3**

> Dati identificativi

📅 dal 20/12/1995 al 27/02/2003

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **3**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 20/12/1995 in atti dal 08/02/1999 ACCORPAMENTO CORTI ESCLUSIVE PROVENIENTI DA BENI COMUNI ALLINEAMENTO DOCFA (n. 117316/1995)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**
Foglio **27** Particella **398** Subalterno **2**
Foglio **27** Particella **398** Subalterno **3**

> Indirizzo

📅 dal 20/12/1995 al 27/02/2003

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **3**

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno **5**

VIA FORMELLO n. 7 Piano T
Partita: **7743**

VARIAZIONE del 20/12/1995 in atti dal 08/02/1999 ACCORPAMENTO CORTI ESCLUSIVE PROVENIENTI DA BENI COMUNI ALLINEAMENTO DOCFA (n. 117316/1995)



> Dati di classamento

📅 dal **20/12/1995** al **04/04/2002**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno
3

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno
5

Zona censuaria **1**

Partita: **7743**

VARIAZIONE del 20/12/1995 in atti dal 08/02/1999
ACCORPAMENTO CORTI ESCLUSIVE PROVENIENTI
DA BENI COMUNI ALLINEAMENTO DOCFA (n.
117316/1995)

📅 dal **04/04/2002** al **13/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno
3

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno
5

Rendita: **Euro 413,17**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/1995
Pratica n. 300868 in atti dal 04/04/2002 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 117316.1/1995)

📅 dal **13/08/2002** al **27/02/2003**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno
3

Sez. Urb. **MON** Foglio **27** Particella **398** Subalterno
5

Rendita: **Euro 309,87**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MON
Foglio 27 Particella 398 Sub. 3

- **1. COSTANZI Emidio**
(CF CSTMDE25D26B727B)
nato a CARASSAI (AP) il 26/04/1925
📅 dal 20/12/1995 al 10/09/1996
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- **1. COSTANZI Franco**
(CF CSTFNC47P14E263L)
nato a GUIDONIA MONTECELIO (RM) il 14/09/1947
📅 dal 10/09/1996 al 27/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
1. VARIAZIONE del 20/12/1995 in atti dal 08/02/1999 ACCORPAMENTO CORTI ESCLUSIVE PROVENIENTI DA BENI COMUNI ALLINEAMENTO DOCFA (n. 117316/1995)
2. Atto del 10/09/1996 Pubblico ufficiale NOT. MARIOLA Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 20309 - PU Sede TIVOLI (RM) Registrazione n. 1333 registrato in data 23/09/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 110058.1/1996 - Pratica n. 300870 in atti dal 04/04/2002

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

CERT

Dichiarazione protocollo n. RM0705247 del 29/10/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Guidonia Montecelio

Via Formello

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: MON

Foglio: 27

Particella: 398

Subalterno: 510

Compilata da:

Franchi Giacomo

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Roma

N. 09282

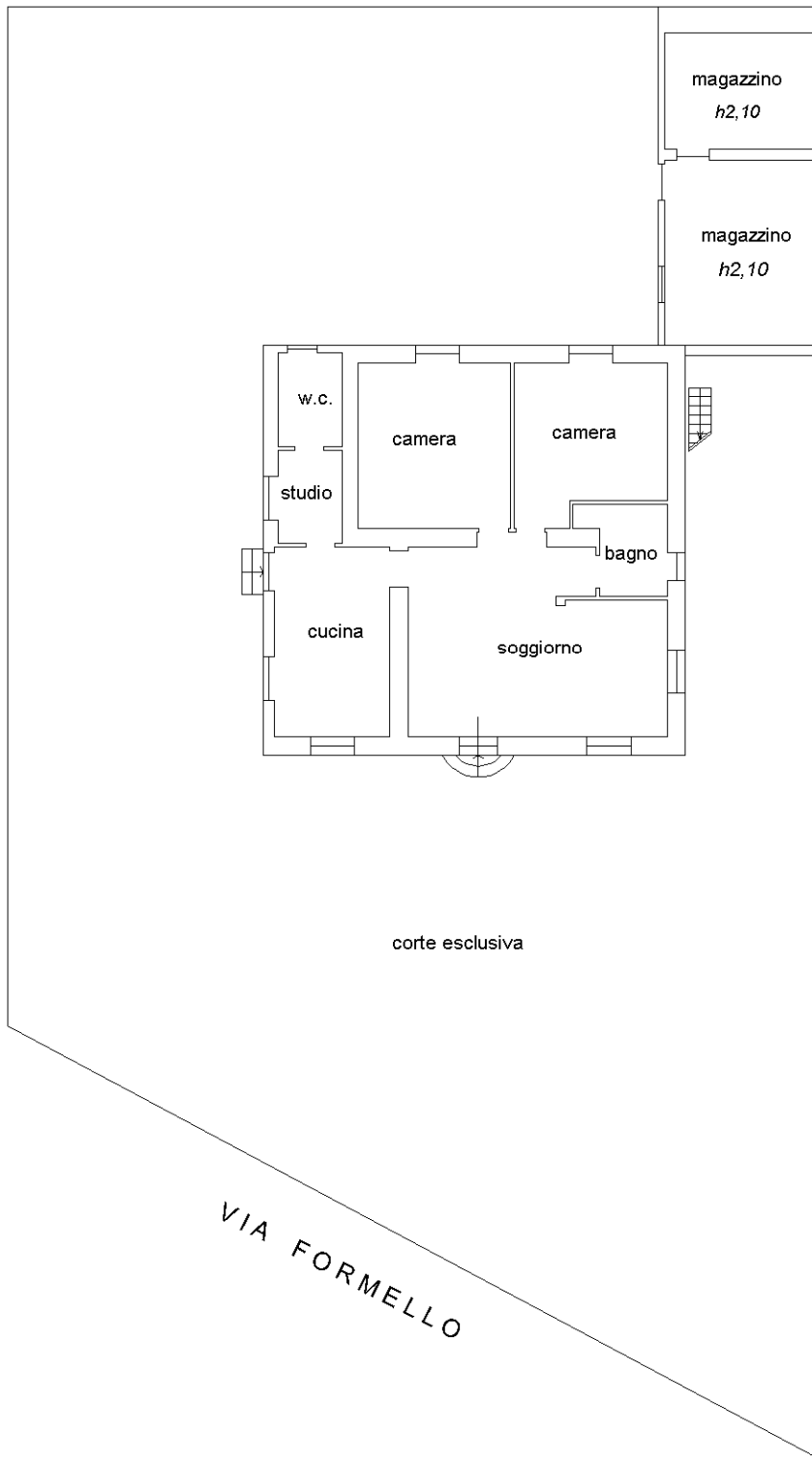
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

Appartamento - h. 3.00

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI DI VISURA

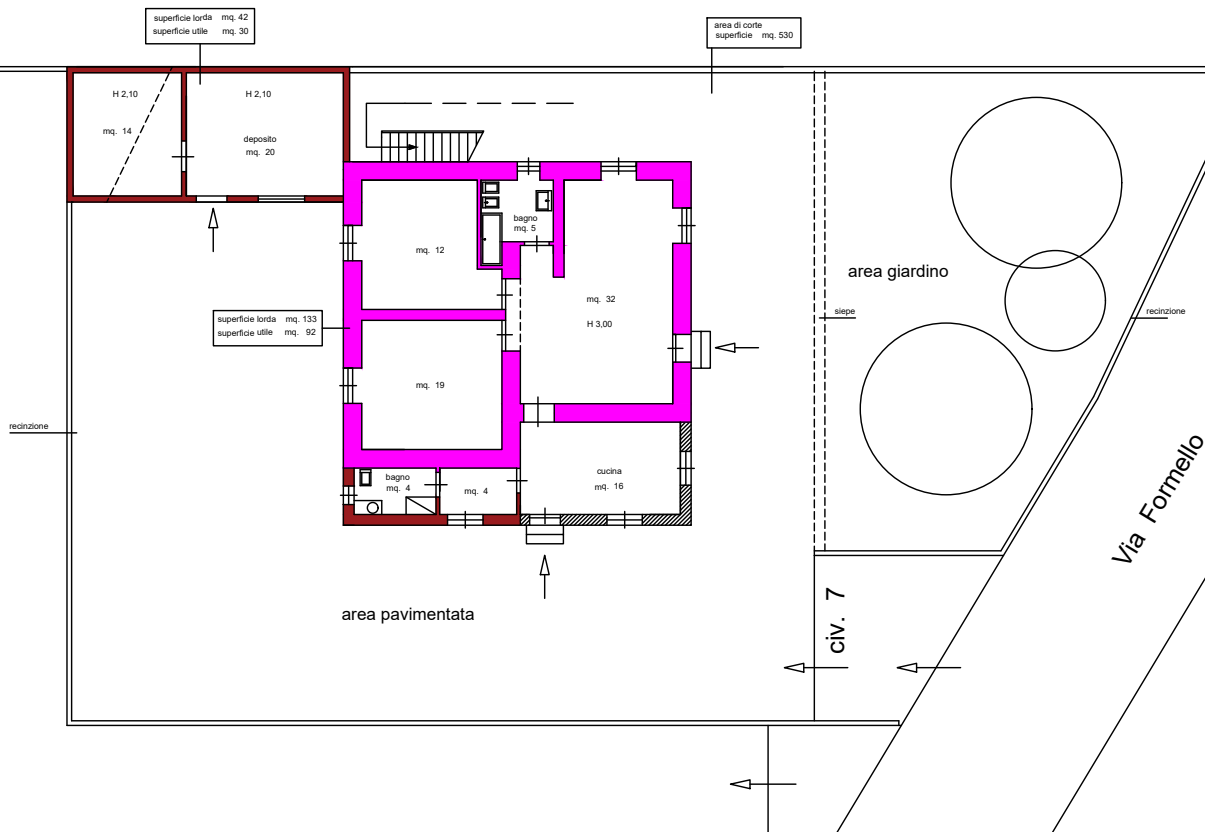





Ultima planimetria in atti

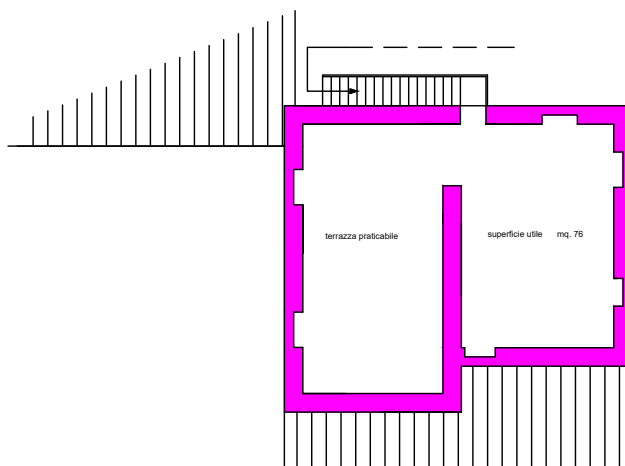


ELABORATO GRAFICO DELLO STATO DI FATTO

PIANO TERRA sub 510 (ex 3 / 5 - ed ex 502 / 503)



-  edificio esistente ante 1967
-  ampliamenti abusivi mq. 8 residenziali utili + mq. 34 di magazzino
-  ampliamento mediante chiusura di portico mq. 16 utili



PIANTA COPERTURA



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO
Città Metropolitana di Roma Capitale
AREA IV URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
.....~~PATRIMONIO, CIMITERO~~.....

CERTIFICATO DI RISCONTRO DEL COMUNE

CTU Fornari Zaira
pec: camy@pec.it

Oggetto: Riscontro alla richiesta di accesso atti prot.40691/2024.

in riferimento a quanto in oggetto si comunica alla S.V. che per l'istanza di accesso atti da voi presentata il giorno 11.04.2024 con prot.40691 integrata il 19.04.2024 con prot.44253, approvata il 29.04.2024, si è provveduto ad effettuare ricerca secondo i dati forniti, con esito negativo.

Successivamente l'ufficio accesso atti ha avviato ulteriore ricerca tramite la ditta incaricata Aedos e tramite l'ufficio condoni, in base al contratto di provenienza trasmesso ad integrazione dalla S.V., in cui non sono riportati titoli edilizi di riferimento ma solo i riferimenti catastali e i nominativi dei proprietari, e ad oggi la ricerca ha dato esito negativo, pertanto l'istanza da lei presentata non è esaustiva per effettuare la ricerca.

Per quanto sopra i termini dell'istanza sono prolungati fino alla trasmissione da parte dell'interessata dei titoli edilizi di riferimento da ricerca art.5 della L-241/90, nel caso contrario l'istanza è sospesa per mancanza di riferimenti art.6 L- 241/90.

Resp.Istruttore amministrativo

Falcone Barbara

Il Dirigente Area IV

Cristina Zizzari



CERTIFICAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO

IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL

BOLLO IN QUANTO ATTO 'NECESSARIO E FUNZIONALE' AD UN PROCEDI-

MENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di: **Gammicchia Nancy Eina** nato a Belgio il

15/03/1952 C.F. GMMNCY52C55Z103B, **Tropeano Mario** nato a Montefredane il

17/08/1948 C.F. TRPMRA48M17F511W

Oggetto: pignoramento del 11/10/2022 notificato dal Tribunale Civile di Tivoli tra-

scritto in data 03/11/2022 ai nn.61485/43844 rep. n. 4449, a favore di Maior Spv

S.r.l. sede Conegliano, codice fiscale 04951650268, sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

· Abitazione in villini in GUIDONIA MONTECELIO, Via Formello, in Catasto Sez.

MON foglio 27 particella 398 sub. 510, piano T - consistenza 6.5 vani, categoria A7

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, iscritto presso il Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agen-

zia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA_2 - Territorio - Servizio di Pubblicità

immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 04/11/2022 si rilevano le seguenti prove-

nienze e formalità:

*Ai suddetti l'unità immobiliare in oggetto, sez. MON foglio 27 particella 398 sub.



510, era pervenuta, nella sua consistenza originaria foglio 27 particelle 398 sub. 3 e 5, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Fabro Claudio del 06/07/1998, Rep. 87039, trascritto il 07/07/1998 ai nn. 21365 RG e 14178 RP, da Costanzi Franco, Guidonia Montecelio 14/09/1947 c.f. CSTFNC47P14E263L (proprietà per 1/1)

Si segnala

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

▪ **Nota di Iscrizione N. 26107/6338 del 12/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito Notaio Pocaterra Luigi sede Guidonia Montecelio (Rm) rep. n. 45613 del 09/06/2003

A favore: Banca Popolare di Ancona - S.p.a. sede Ancona (An) C.F. 00078240421 (Domicilio ipotecario eletto Via Dei Crociferi Roma)

Contro: Gammicchia Nancy Rina nata a Belgio (Ee) il 15/03/1952 C.F. GMMNCY52C55Z103B, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Tropeano Mario nato a Montefredane (Av) il 17/08/1948 C.F. TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

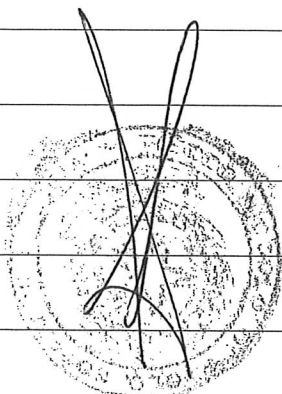
- Capitale di euro 50.000,00 - Ipoteca di euro 75.000,00

Gravanti su foglio 27 part.398 sub. 502.

=====

▪ **Nota di Iscrizione N. 35506/10034 del 31/05/2005** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99, Pubblico Ufficio Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma sede, rep. n. 72200

A favore: Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma sede Roma C.F.



00884060526 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: Tropeano Mario nato a Montefredane (Av) il 17/08/1948 C.F.

TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- Capitale di euro 46.730,00 - Ipoteca di euro 93.460,00

Gravanti sul foglio 27 part. 398 sub. 3.

=====

▪ **Nota di Iscrizione N. 64737/18549 del 04/10/2005** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99, Pubblico Ufficio Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov . Roma sede , rep. n. 8095912

A favore: Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma sede Roma C.F.

00884060526 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: Tropeano Mario nato a Montefredane il 17/08/1948 C.F.

TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- Capitale di euro 56.217,00 - Ipoteca di euro 112.434,00

Gravanti sul foglio 27 part. 398 sub. 3.

=====

▪ **Nota di Iscrizione N. 11099/2774 del 14/02/2007** derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficio Tribunale sede Tivoli, rep. n. 4398 del 05/12/2006

A favore: Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena C.F. 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: Tropeano Mario nato a Montefredane il 17/08/1948 C.F.

TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



Gammicchia Nancy Rina nato a Belgio il 15/03/1952 C.F. GMMNCY52C55Z103B,
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- Capitale di euro 9.693,04 - Ipoteca di euro 15.000,00

Gravanti sul foglio 27 part. 398 sub. 3 e sub. 5.

=====

▪ **Nota di Trascrizione N. 48398/23737 del 15/06/2007** derivante da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Tribunale sede Tivoli, rep. n.
1292 del 27/04/2007

A favore: Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena C.F. 00884060526
(Domicilio ipotecario eletto)

Contro: Tropeano Mario nato a Montefredane il 17/08/1948 C.F.
TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprie-
tà per la quota di 1/2.

Gammicchia Nancy Rina nato a Belgio il 15/03/1952 C.F. GMMNCY52C55Z103B,
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Gravanti sul foglio 27 part. 398 sub. 3 e sub. 5.

=====

▪ **Nota di Trascrizione N. 88565/26128 del 26/11/2007** derivante da IPOTECA
LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99, Pubblico Ufficiale E-
quititalia Gerit S.p.a. sede Tivoli, rep. n. 8242115 del 27/04/2007

A favore: Equitalia Gerit Spa sede Roma C.F. 00410080584 (Domicilio ipotecario
eletto)

Contro: Tropeano Mario nato a Montefredane il 17/08/1948 C.F.
TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprie-
tà per la quota di 1/2.



- Capitale di euro 41.641,00 - Ipoteca di euro 83.282,00

Gravanti sul foglio 27 part. 398 sub. 3.

=====

• **Nota di Trascrizione N. 61485/43844 del 03/11/2022 ATTO ESECUTIVO O**

CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico

Ufficiale Unep Tribunale di Tivoli sede Tivoli (Rm), rep. n. 4449 del 11/10/2022

A favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano (Tv) C.F. 04951650268

Contro: Gammicchia Nancy Rina nata a Belgio (Ee) il 15/03/1952 C.F.

GMMNCY52C55Z103B, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprie-

ta' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Tropeano Mario nato a Montefredane (Av) il 17/08/1948 C.F.

TRPMRA48M17F511W, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprie-

ta' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

=====

Il sottoscritto **Notaio, Dott. Niccolò Tiecco**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immo-

bili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti

=====

- Catasto Fabbricati comune GUIDONIA MONTECELIO, censito alla Sezione Urba-

na MON foglio 27 particella 398 subalterno 510 Categ. A/7 consistenza 6.5 vani

rendita catastale euro 721,75 - Via Formello - piano T in ditta GAMMICCHIA NAN-

CY RINA nata a BELGIO (EE) il 15/03/1952 - Codice Fiscale

GMMNCY52C55Z103B - Diritti: Proprieta' 1/2.



TROPEANO MARIO nato a MONTEFREDANE (AV) il 17/08/1948 - Codice Fiscale

TRPMRA48M17F511W - Diritti: Proprieta' 1/2.

GAMMICCHIA NANCY RINA nata a BELGIO (EE) il 15/03/1952 - Codice Fiscale

GMMNCY52C55Z103B - Diritti: Proprieta' 1/2.

La suddetta particella deriva dalle particelle 398 sub 5 e 398 sub 502 graffate e dal-

la particella 398 sub. 503 del foglio 27 Sez. MON giusta variazione del 29/10/2014

Pratica n. RM0705247 FUSIONE CON CAMBIO USO PARZIALE E AMPLIAMEN-

TO (n.141722.1/2014)

Le predetta particelle 398 sub.5 e 398 sub. 502 graffate e particella 398 sub. 503

derivano dalla particella 398 sub. 5 e 398 sub. 3 graffate del foglio 27 Sez. MON

giusta frazionamento del 27/02/2003 Pratica n. 165640 FRAZIONAMENTO PER

TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.7992.1/2003)

Le predette particelle 398 su 5 e 398 sub. 3 graffate derivano dalle particelle 398

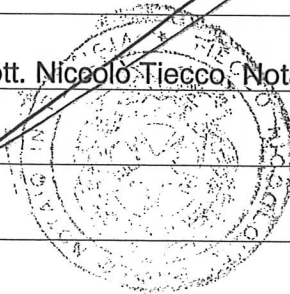
sub 3 e 5 del foglio 27 giusta variazione del 20/12/1995 in atti dal 08/02/1999 AC-

CORPAMENTO CORTI ESCLUSIVE PROVENIENTI DA BENI COMUNI ALLINEA-

MENTO DOCFA (n.117316/1995)

Perugia, 07 Novembre 2022

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto satellitare – Via Formello, 7



vista da Via Formello



il prospetto d'ingresso





il locale magazzino





la scala di accesso al terrazzo di copertura





la cucina



il soggiorno in stato di degrado per infiltrazioni dal solaio di copertura



soggiorno - infiltrazioni dal solaio di copertura





la stanza 2 - con infiltrazioni dal solaio di copertura



il locale con bagno all'ingresso



stanza da letto 1



la stanza 2 vista dal soggiorno





il bagno all'ingresso con particolare delle infiltrazioni dal solaio di copertura



il terrazzo di copertura



il locale magazzino





il cancello d'ingresso al lotto



la pavimentazione dell'area di corte

