

# TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.

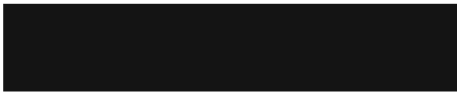
promossa da



**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Codice fiscale: 05828330638

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T .....	9
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T .....	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	12
Dati Catastali	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	14
Precisazioni	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	15
Patti	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	15
Stato conservativo	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	16
Parti Comuni	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	17



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	17
Stato di occupazione	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	18
Provenienze Ventennali	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	21
Formalità pregiudizievoli	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	23
Normativa urbanistica	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	24
Regolarità edilizia	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	24



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	26
Vincoli od oneri condominiali	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	27
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	27
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta	31
<b>Lotto Unico</b>	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.	32
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.621,65</b>	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	34
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	35



## INCARICO

---

All'udienza del 11/11/2022, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via Della Stella, 323 - Int. 0 - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 324 8286325, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2022 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 Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 42.00024,12.68156)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è costituita da un villino al piano terra, sito in un edificio residenziale di maggiore consistenza del tipo "a schiera", ed ubicato in zona periferica del Comune di Guidonia Montecelio, località "Pichini". Catastralmente risulta composto da:

ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, veranda, balcone e corte esclusiva. E' presente una scala interna che congiunge l'immobile con il garage sub. 24 sito al piano seminterrato (sempre oggetto della procedura).

L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina privata condominiale e comune con altre abitazioni da Via Michelangelo Buonarroti 19.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa sul soffitto di una camera. Presenti inoltre cedimenti strutturali sul muro di confine lato est e su parte della pavimentazione esterna della corte.

L'unità immobiliare usufruisce, come su riportato, del garage con servizi al piano seminterrato e di un posto auto esterno scoperto sub. 33, che si considerano parte integrante del seguente lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso avvenuto in data 30/12/2022.





**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare è costituita da un garage con cantina e bagno collegato tramite una scala interna al villino al piano terra sub 6 graffato 15, al quale, per tipologia e caratteristiche, si fa riferimento anche per questo bene trattandosi di unico lotto nel medesimo edificio.

Lo stato conservativo interno risulta sufficiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto esterno scoperto confinante ed allo stesso livello del garage sub. 24, anche se catastalmente il garage è riportato al PS1 ed il posto auto al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



- [REDACTED] (Proprietà 1/3)





- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)



## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile confina a Nord con p.lla 760 subb. 30, 31 e 32, a Sud con p.lla 760, ad Est con Via Pietro Vannucci, ad Ovest con p.lla 760 sub. 1.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Sud con p.lla 760 sub. 23, ad Est con terrapieno, ad Ovest con p.lla 760 sub. 1.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

L'immobile confina a Nord con Via Michelangelo Buonarroti, a Sud con p.lla 760 sub. 6, ad Est con p.lla 760 sub. 6, ad Ovest con p.lla 760 sub. 1.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	32,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,70 m	T
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la corte non è stata valutata nelle consistenze come da DPR, in quanto la superficie della stessa non eccede del quintuplo di quella residenziale; la stessa però è stata considerata ai fini estimativi nel

parametro Euro/mq.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	46,00 mq	59,00 mq	0,50	29,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stima effettuata al 50% del residenziale come da DPR.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2003 al 16/07/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 760, Sub. 6, Zc. 1

		Categoria A7 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 329,24 Piano T Graffato Sub. 15
Dal 16/07/2004 al 16/04/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 24, Part. 760, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 329,24 Piano T Graffato Sub. 15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2003 al 16/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 24, Part. 760, Sub. 24, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 50 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 121,37 Piano S1
Dal 16/07/2004 al 16/04/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 24, Part. 760, Sub. 24, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 50 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 121,37 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2003 al 16/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 24, Part. 760, Sub. 33, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 16/07/2004 al 16/04/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 24, Part. 760, Sub. 33, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13

		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MON	24	760	6	1	A7	2	2,5 vani	43 mq	329,24 €	T	Sub. 15	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità: assenza della cucina al piano terra, presenza di un volume aggiuntivo di dimensioni cm 445x200 e struttura in muratura e legno, fuori sagoma, realizzato su parte della corte con accesso dalla camera da letto del piano terra, posizionamento tramezzature e infissi parzialmente spostati rispetto alla planimetria catastale. Inoltre la corte lato ingresso viene riportata su questa planimetria ma in realtà la stessa si trova al piano S1, ossia a livello del garage sub. 24 dove andrebbe effettivamente riportata.

Le suddette difformità necessitano di opere di ripristino, stimate in euro 12.000 comprensive di spese tecniche anche per la regolarizzazione catastale tramite nuova pratica DOCFA.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
MON	24	760	24	1	C6	4	50 mq	52 mq	121,37 €	S1	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

presenza di un angolo cottura nella cantina con spostamento di una spalletta in muratura, presenza di un camino a legna nel garage e di un infisso esterno lato scala interna. Si fa presente che nel locale garage ci si accede dal vialetto solo pedonale condominiale e successivamente dalla corte riportata nella planimetria catastale del sub. 6, escludendo quindi la possibilità di accedere con autovettura nel garage. Eventualmente il passaggio carrabile potrebbe avvenire tramite il posto auto scoperto sub. 33, sempre oggetto della medesima procedura. Inoltre la corte lato ingresso non viene riportata su questa planimetria ma si trova erroneamente nella planimetria del soprastante villino sub 6 graff. 15.

Le suddette difformità necessitano di opere di ripristino, stimate in euro 3.000.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	24	760	33	1	C6	4	12 mq	12 mq	29,13 €	T	

### Corrispondenza catastale

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



### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T



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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

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

## PATTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di visibili opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa sul soffitto di una camera. Presenti inoltre cedimenti strutturali sul muro di confine lato est e su parte della



pavimentazione esterna della corte.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di visibili opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa per umidità sul soffitto.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni.

---

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

Come riportato in sede di sopralluogo non è presente un condominio, in quanto le sole spese a carattere comune riguardano l'illuminazione del vialetto d'accesso alle abitazioni e lo spurgo periodico della fossa biologica che le nove abitazioni hanno in comune. La ripartizione di tali spese viene effettuata tra i proprietari dei villini quando necessaria secondo le modalità riportate negli atti di provenienza. Non si è quindi al corrente di eventuali pendenze degli esecutati in tal senso.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

Come riportato in sede di sopralluogo non è presente un condominio, in quanto le sole spese a carattere comune riguardano l'illuminazione del vialetto d'accesso alle abitazioni e lo spurgo periodico della fossa biologica che le nove abitazioni hanno in comune. La ripartizione di tali spese viene effettuata tra i proprietari dei villini quando necessaria secondo le modalità riportate negli atti di provenienza. Non si è quindi al corrente di eventuali pendenze degli esecutati in tal senso.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Come riportato in sede di sopralluogo non è presente un condominio, in quanto le sole spese a carattere comune riguardano l'illuminazione del vialetto d'accesso alle abitazioni e lo spurgo periodico della fossa biologica che le nove abitazioni hanno in comune. La ripartizione di tali spese viene effettuata tra i proprietari dei villini quando necessaria secondo le modalità riportate negli atti di provenienza. Non si è quindi al corrente di eventuali pendenze degli esecutati in tal senso.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

La struttura portante è in cls armato, solai in latero cemento e copertura a falde in cls armato protetta da tegole in laterizio. Esternamente l'immobile risulta rifinito ad intonaco tinteggiato. Le pareti interne sono anch'esse intonacate e tinteggiate, rivestite parzialmente con maioliche nel locali bagno. La pavimentazione è in gres uniforme nei diversi vani ad eccezione del bagno che presenta altro disegno e tipologia. Gli infissi risultano in legno con vetro camera, protetti esternamente da persiane in ferro. Porte interne in legno di tipo tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e tradizionale, con generatore di calore a gas metano ed elementi radianti in alluminio. Non presente un condizionamento estivo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

Utilizzando il garage ad uso residenziale, le finiture dello stesso risultano le medesime dell'abitazione al piano superiore, al quale si fa quindi riferimento.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Cancello di accesso in ferro e legno e posto auto pavimentato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dalle sig.re [REDACTED] esegutate.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dalle sig.re [REDACTED] esegutate.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dalle sig.re [REDACTED] esegutate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/03/2002 al 16/09/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Raffaele Casertano	08/03/2002	26903	7197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	16/03/2002		7450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2003 al 22/11/2007		Compraventa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAFFAELE CASERTANO	16/09/2003	35012	10029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parL
		Roma 2	18/09/2003		28142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camillo Verde	22/11/2007	22599	15943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/11/2007		45345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si riporta che le trascrizioni sono differenti se verificate sulle ispezioni ipotecarie della sezione urbana con o senza MON. Occorre quindi unire le due ispezioni per ricavare l'esatto stato delle trascrizioni.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

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

Dal 08/03/2002 al 16/09/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	08/03/2002	26903	7197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/03/2002		7450
Dal 16/09/2003 al 22/11/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAFFAELE CASERTANO	16/09/2003	35012	10029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/09/2003		28142
Dal 22/11/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camillo Verde	22/11/2007	22599	15943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/11/2007		45345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Valgono le medesime considerazioni già riportate per il sub. 6 suddetto.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2002 al 16/09/2003		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Casertano	08/03/2002	26903	7197
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	16/03/2002		7450
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/09/2003 al 22/11/2007		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RAFFAELE CASERTANO	16/09/2003	35012	10029
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	18/09/2003		28142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2007		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Camillo Verde	22/11/2007	22599	15943
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	27/11/2007		45345
		<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. Valgono le medesime considerazioni già riportate per il sub. 6 suddetto.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 88860 - Reg. part. 26158  
Importo: € 540.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Camillo Verde  
Data: 22/11/2007

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 01/10/2018  
Reg. gen. 46012 - Reg. part. 31940  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 19/04/2022  
Reg. gen. 21183 - Reg. part. 15181  
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 88860 - Reg. part. 26158  
Importo: € 540.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Camillo Verde  
Data: 22/11/2007

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 01/10/2018  
Reg. gen. 46012 - Reg. part. 31940  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 19/04/2022  
Reg. gen. 21183 - Reg. part. 15181  
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 88860 - Reg. part. 26158  
Importo: € 540.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Camillo Verde  
Data: 22/11/2007

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Tivoli il 01/10/2018

Reg. gen. 46012 - Reg. part. 31940

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Tivoli il 19/04/2022

Reg. gen. 21183 - Reg. part. 15181

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche:  
Tav. A\_21\_366 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B\_20\_365 Nessuna prescrizione.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche:  
Tav. A\_21\_366 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B\_20\_365 Nessuna prescrizione.

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche:  
Tav. A\_21\_366 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B\_20\_365 Nessuna prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sia l'atto di compravendita del 2003 che quello del 2007 riportano che l'immobile è stato edificato in virtù ed in conformità della concessione edilizia n. 136 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio il giorno 11 aprile



2002, che per alcune varianti minori è stata presentata, ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 legge 662/1996, denuncia di inizio attività in data 28 novembre 2002 prot. N. 38293, che in data 11 settembre 2003 con il prot. N. 33654 è stata presentata al Comune di Guidonia Montecelio domanda di rilascio di certificato di agibilità. In virtù di ciò l'esperto ha richiesto in data 31/01/2023, prot. n. 10689, la richiesta di accesso agli atti per visionare ed estrarre i suddetti titoli ed eventualmente altri presenti in archivio.

Dopo numerosi solleciti, sia verbali che via e-mail da parte dell'esperto presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio, lo stesso ufficio ha rilasciato una comunicazione di IRREPERIBILITA' di tutta la documentazione richiesta.

Pertanto l'esperto non può esprimersi circa la regolarità urbanistica dell'immobile, avendo a disposizione solo la planimetria catastale, peraltro ampiamente difforme per quanto già riportato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sia l'atto di compravendita del 2003 che quello del 2007 riportano che l'immobile è stato edificato in virtù ed in conformità della concessione edilizia n. 136 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio il giorno 11 aprile 2002, che per alcune varianti minori è stata presentata, ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 legge 662/1996, denuncia di inizio attività in data 28 novembre 2002 prot. N. 38293, che in data 11 settembre 2003 con il prot. N. 33654 è stata presentata al Comune di Guidonia Montecelio domanda di rilascio di certificato di agibilità.

In virtù di ciò l'esperto ha richiesto in data 31/01/2023, prot. n. 10689, la richiesta di accesso agli atti per visionare ed estrarre i suddetti titoli ed eventualmente altri presenti in archivio.

Dopo numerosi solleciti, sia verbali che via e-mail da parte dell'esperto presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio, lo stesso ufficio ha rilasciato una comunicazione di IRREPERIBILITA' di tutta la documentazione richiesta.

Pertanto l'esperto non può esprimersi circa la regolarità urbanistica dell'immobile, avendo a disposizione solo la planimetria catastale, peraltro ampiamente difforme per quanto già riportato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sia l'atto di compravendita del 2003 che quello del 2007 riportano che l'immobile è stato edificato in virtù ed in conformità della concessione edilizia n. 136 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio il giorno 11 aprile 2002, che per alcune varianti minori è stata presentata, ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 legge 662/1996, denuncia di inizio attività in data 28 novembre 2002 prot. N. 38293, che in data 11 settembre 2003 con il prot. N. 33654 è stata presentata al Comune di Guidonia Montecelio domanda di rilascio di certificato di agibilità.

In virtù di ciò l'esperto ha richiesto in data 31/01/2023, prot. n. 10689, la richiesta di accesso agli atti per visionare ed estrarre i suddetti titoli ed eventualmente altri presenti in archivio.

Dopo numerosi solleciti, sia verbali che via e-mail da parte dell'esperto presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio, lo stesso ufficio ha rilasciato una comunicazione di IRREPERIBILITA' di tutta la documentazione richiesta.

Pertanto l'esperto non può esprimersi circa la regolarità urbanistica dell'immobile, avendo a disposizione solo la planimetria catastale.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come riportato in sede di sopralluogo non è presente un condominio, in quanto le sole spese a carattere comune riguardano l'illuminazione del vialetto d'accesso alle abitazioni e lo spurgo periodico della fossa biologica che le nove abitazioni hanno in comune. La ripartizione di tali spese viene effettuata bonariamente tra i proprietari dei villini quando necessaria. Non si è quindi al corrente di eventuali pendenze degli esecutati in tal senso.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come riportato in sede di sopralluogo non è presente un condominio, in quanto le sole spese a carattere comune riguardano l'illuminazione del vialetto d'accesso alle abitazioni e lo spurgo periodico della fossa biologica che le nove abitazioni hanno in comune. La ripartizione di tali spese viene effettuata bonariamente tra i proprietari dei villini quando necessaria. Non si è quindi al corrente di eventuali pendenze degli esecutati in tal senso.



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come riportato in sede di sopralluogo non è presente un condominio, in quanto le sole spese a carattere comune riguardano l'illuminazione del vialetto d'accesso alle abitazioni e lo spurgo periodico della fossa biologica che le nove abitazioni hanno in comune. La ripartizione di tali spese viene effettuata bonariamente tra i proprietari dei villini quando necessaria. Non si è quindi al corrente di eventuali pendenze degli esecutati in tal senso.



**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 Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T

L'unità immobiliare è costituita da un villino al piano terra, sito in un edificio residenziale di maggiore consistenza del tipo "a schiera", ed ubicato in zona periferica del Comune di Guidonia Montecelio, località "Pichini". Catastalmente risulta composto da: ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, veranda, balcone e corte esclusiva. E' presente una scala interna che congiunge





l'immobile con il garage sub. 24 sito al piano seminterrato (sempre oggetto della procedura). L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina privata condominiale e comune con altre abitazioni da Via Michelangelo Buonarroti 19. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa sul soffitto di una camera. Presenti inoltre cedimenti strutturali sul muro di confine lato est e su parte della pavimentazione esterna della corte. L'unità immobiliare usufruisce, come su riportato, del garage con servizi al piano seminterrato e di un posto auto esterno scoperto sub. 33, che si considerano parte integrante del seguente lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A7, Graffato Sub. 15

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

Valore di stima del bene: € 103.755,60

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Si precisa che la corte non è stata valutata nelle consistenze come da DPR, in quanto la superficie della stessa non eccede del quintuplo di quella residenziale; la stessa però è stata considerata ai fini estimativi nel parametro Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1

L'unità immobiliare è costituita da un garage con cantina e bagno collegato tramite una scala interna al villino al piano terra sub 6 graffato 15, al quale, per tipologia e caratteristiche, si fa riferimento anche per questo bene trattandosi di unico lotto nel medesimo edificio. Lo stato conservativo interno risulta sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 65.401,50

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto esterno scoperto confinante ed allo stesso livello del garage sub. 24, anche se catastalmente il garage è riportato al PS1 ed il posto auto al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.311,40



La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T	46,80 mq	2.217,00 €/mq	€ 103.755,60	100,00%	€ 103.755,60
Bene N° 2 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1	29,50 mq	2.217,00 €/mq	€ 65.401,50	100,00%	€ 65.401,50
Bene N° 3 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T	4,20 mq	2.217,00 €/mq	€ 9.311,40	100,00%	€ 9.311,40
				Valore di stima:	€ 178.468,50

Valore di stima: € 178.468,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 145.621,65**

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle



correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di 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.

Palestrina, li 16/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Maffi Massimiliano

### ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di compravendita
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria con e senza MON in sezione urbana
- ✓ N° 5 Altri allegati - Tabella MCA
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo quotato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetrie con difformità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Inquadramento paesaggistico
- ✓ N° 11 Altri allegati - urbanistica - attestazione irreperibilità e richiesta correzione
- ✓ N° 12 - Ricevute invio perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T  
L'unità immobiliare è costituita da un villino al piano terra, sito in un edificio residenziale di maggiore consistenza del tipo "a schiera", ed ubicato in zona periferica del Comune di Guidonia Montecelio, località "Pichini". Catastalmente risulta composto da: ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, veranda, balcone e corte esclusiva. E' presente una scala interna che congiunge l'immobile con il garage sub. 24 sito al piano seminterrato (sempre oggetto della procedura). L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina privata condominiale e comune con altre abitazioni da Via Michelangelo Buonarroti 19. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa sul soffitto di una camera. Presenti inoltre cedimenti strutturali sul muro di confine lato est e su parte della pavimentazione esterna della corte. L'unità immobiliare usufruisce, come su riportato, del garage con servizi al piano seminterrato e di un posto auto esterno scoperto sub. 33, che si considerano parte integrante del seguente lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A7, Graffato Sub. 15 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A\_21\_366 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B\_20\_365 Nessuna prescrizione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1  
L'unità immobiliare è costituita da un garage con cantina e bagno collegato tramite una scala interna al villino al piano terra sub 6 graffato 15, al quale, per tipologia e caratteristiche, si fa riferimento anche per questo bene trattandosi di unico lotto nel medesimo edificio. Lo stato conservativo interno risulta sufficiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A\_21\_366 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B\_20\_365 Nessuna prescrizione.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T  
L'unità immobiliare è costituita da un posto auto esterno scoperto confinante ed allo stesso livello del garage sub. 24, anche se catastalmente il garage è riportato al PS1 ed il posto auto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A\_21\_366 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B\_20\_365 Nessuna prescrizione.

**Prezzo base d'asta: € 145.621,65**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.621,65**



Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A7, Graffato Sub. 15	<b>Superficie</b>	46,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di visibili opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa sul soffitto di una camera. Presenti inoltre cedimenti strutturali sul muro di confine lato est e su parte della pavimentazione esterna della corte.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da un villino al piano terra, sito in un edificio residenziale di maggiore consistenza del tipo "a schiera", ed ubicato in zona periferica del Comune di Guidonia Montecelio, località "Pichini". Catastralmente risulta composto da: Ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, veranda, balcone e corte esclusiva. E' presente una scala interna che congiunge l'immobile con il garage sub. 24 sito al piano seminterrato (sempre oggetto della procedura). L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina privata condominiale e comune con altre abitazioni da Via Michelangelo Buonarroti 19. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa sul soffitto di una camera. Presenti inoltre cedimenti strutturali sul muro di confine lato est e su parte della pavimentazione esterna della corte. L'unità immobiliare usufruisce, come su riportato, del garage con servizi al piano seminterrato e di un posto auto esterno scoperto sub. 33, che si considerano parte integrante del seguente lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalle sig.re [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	29,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni, necessitando però di visibili opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario per la presenza di muffa per umidità sul soffitto.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da un garage con cantina e bagno collegato tramite una scala interna al villino al piano terra sub 6 graffato 15, al quale, per tipologia e caratteristiche, si fa riferimento anche per questo bene trattandosi di unico lotto nel medesimo edificio. Lo stato conservativo interno risulta sufficiente.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle sig.re [REDACTED]



Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Michelangelo Buonarroti 19, edificio A, piano T		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 760, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	4,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta generalmente in sufficienti condizioni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è costituita da un posto auto esterno scoperto confinante ed allo stesso livello del garage sub. 24, anche se catastalmente il garage è riportato al PS1 ed il posto auto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle sig.re [REDACTED]		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 88860 - Reg. part. 26158  
Importo: € 540.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Camillo Verde  
Data: 22/11/2007
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 19/04/2022  
Reg. gen. 21183 - Reg. part. 15181  
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 88860 - Reg. part. 26158  
Importo: € 540.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Camillo Verde  
Data: 22/11/2007
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 19/04/2022  
Reg. gen. 21183 - Reg. part. 15181  
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 27/11/2007

Reg. gen. 88860 - Reg. part. 26158

Importo: € 540.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

Contro [REDACTED]

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Camillo Verde

Data: 22/11/2007

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Tivoli il 19/04/2022

Reg. gen. 21183 - Reg. part. 15181

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro [REDACTED]

