

TRIBUNALE DI TIVOLI
Liquidazione Controllata R.G. n. 18/2025
Giudice Delegato: Chiara Pulicati
Liquidatore: dott.ssa Isabella Poggi

PERIZIA DI STIMA

STUDIO TECNICO
geom. MARCELLO DI GIANFELICE
00010 MORICONE (RM)
via della Screbia n. 13
tel.0774604203 – cell. 3392289695 –
lexma.mdg@gmail.com
marcello.di.gianfelice@geopec.it

INDICE

1_PREMESSA

IMMOBILE IN GUIDONIA MONTECELIO (RM)

2_IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

3_ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4_VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA

5_DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

6_DESCRIZIONE DEI BENI

7_METODO DI STIMA

8_DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

1_PREMESSA

Il Tribunale di Tivoli ha nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione controllata dei beni R.G. n. 18/2025 la dott.ssa Isabella Poggi, la quale ha conferito l'incarico al sottoscritto geom. Marcello Di Gianfelice, libero professionista con studio in Moricone (RM) Via della Screbia n. 13, iscritto al n.° 9059 del Collegio Geometri di Roma, di stimare i beni immobili di proprietà della sig.ra VACCA ANTONELLA, siti in Guidonia Montecelio (RM) di seguito descritti.

Esperite le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

IMMOBILE IN GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Il compendio immobiliare di Guidonia Montecelio (RM) è costituito da un solo immobile ad uso abitazione posto al piano 5° di un edificio residenziale, completamente ultimato ed utilizzabile.

2_IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Roma Comune di Guidonia Montecelio,

catasto fabbricati

Sezione Urbana MON Foglio 7 Particella 1150 Sub 21 - P. 5 - int. 16

Zona Cens. 1, Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 4 vani

Superficie Catastale totale 60 m² Rendita Euro 444,15

Foglio 7 - Mapp. 1150 – ENTE URBANO

proprietà per la quota di 1/1 Vacca Antonella

3_ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di perizia risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/03/2011 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 15333

Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 37487/16631 del 16/03/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM) (**Nota allegata**)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/03/2011 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 15334

Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 37488/16632 del 16/03/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM) (**Nota allegata**)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/09/2025 - Registro Particolare 38984 Registro Generale 54697

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 60/2025 del 24/07/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM) (**Nota allegata**)

4_VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso gli Uffici comunali di Guidonia Montecelio (RM) è emerso quanto segue:

Il fabbricato, di cui l'appartamento in oggetto è parte, è stato edificato con Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) n. 281 e 282 del 23/04/2007, voltura permesso di costruire n. 448/2007, successive DIA prot. 36938/08 e prot. 47862/08 e successivo Permesso di Costruire n. 217 del 19/05/2009;

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile, non risultano differenze e/o difformità tra ultima planimetria catastale depositata e stato dei luoghi.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare interessata è parte, è stato Dichiarato Agibile con certificato rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) n. 103 del 26/06/2009.

Si precisa che: L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene interessato in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobile pignorato, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Essendo unità inserita in contesto Immobiliare condominiale le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche, per tutto quanto sopra si fa riferimento al Certificato di agibilità n. 103/2009

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

5_DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Guidonia Montecelio, località Colle Fiorito. La zona è residenziale, ben collegata ai servizi, alle scuole e alle attività commerciali. L'immobile si trova verso la fine di una strada chiusa alla sua estremità e quindi poco trafficata.

6_DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di appartamento in edificio residenziale plurifamiliare, situato al piano quinto e servito anche di ascensore condominiale fino al piano quarto.

L'appartamento è composto da soggiorno pranzo, cucina, bagno, camera da letto e terrazzo. Sono presenti infissi interni in legno doppio vetro, tapparelle esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento con elementi radianti a parete e caldaia a gas autonoma. L'immobile risulta in buonissimo stato di manutenzione, completamente ultimato ed utilizzabile per la destinazione residenziale.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietaria per abitazione principale

7_METODO DI STIMA

In questo caso il criterio che si reputa più idoneo è il metodo comparativo, criterio che consiste nello stimare il valore di un immobile confrontandolo con beni simili ("comparabili") venduti di recente nella stessa zona. Analizza parametri come posizione, superficie, età e stato di manutenzione, così da avere una valutazione oggettiva basata su dati di mercato reali. Allo scopo, per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche dell'immobile ed in particolare della sua ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione e in particolare riguardo a:

il tipo di costruzione, il grado delle rifiniture, la destinazione d'uso, la consistenza complessiva, l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario e l'urbanizzazione della zona.

Si sono quindi considerate le possibilità di collocazione sul mercato, alle quotazioni correnti in loco per appartamenti esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Considerando anche l'attuale situazione economica del mercato immobiliare, si è giunti alla determinazione del valore unitario come sotto specificato. Nel caso in esame si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie commerciale in metri quadri (mq). Nella stima del valore al metro quadro sono stati considerati due aspetti, da tenere in considerazione: la superficie lorda e lo stato dell'immobile.

8_DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato il sottoscritto perito valuta:

Calcolo delle superfici commerciali:

Abitazione circa 57 mq superficie lorda + terrazzo 15 mq

Si considera, per la superficie del terrazzo, un coefficiente pari a 0,5

Quindi: sup. appartamento + sup. terrazzo = 57 mq + (mq 15 x 0,5) = **64,50 mq**

valore pari a **2250,00 €/mq** (valori OMI di € 1350,00 min e € 2000,00 max - di sup. lorda e stato di conservazione normale – ultimo aggiornamento 1° semestre 2025; valori ricavati dal borsino immobiliare 2° semestre 2025; valori ricavati da annunci privati e agenzie immobiliari)

64,50 (mq) x 2250,00 (€/mq) = 145.125,00 €

Che si arrotonda in

145.000,00 € (centoquarantacinquemila/00 euro)

RIEPILOGO IMMOBILI E VALORI								
id	indirizzo	tipo	Sup. mq	€/mq	Anno di costruzione	valutazione	Coeff. riduzione	Valore finale
1	Via delle Dalie 64/A – P. 5° Guidonia Montecelio (RM)	appartamento	64,5	€ 2.250,00	2008	€ 145.000,00		€ 145.000,00

Giudizio di vendibilità

Giudizio di vendibilità degli immobili in **Guidonia Montecelio (RM)**: **ottima**.

Si rileva che nel comune il mercato non è particolarmente attivo. Oltretutto l'ubicazione al piano attico dell'immobile risulta molto favorevole per un potenziale interesse da parte di terzi.

MORICONE 09/04/2026

IL TECNICO INCARICATO
GEOM. MARCELLO DI GIANFELICE

Si allega:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISURA CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA

ELABORATO PLANIMETRICO

TITOLI EDILIZI E CERTIFICATO AGIBILITA'

VISURA IPOCATASTALE

