
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.050,00	16



INCARICO

All'udienza del 14/08/2020, il sottoscritto Geom. Colanera Davide, con studio in Piazza San Sebastiano, 1 - 00030 - Rocca Santo Stefano (RM), email davide.colanera@virgilio.it, PEC davide.colanera@geopec.it, Tel. 338 6825713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giotto n. 55, edificio B, scala //, interno 10, piano Terra

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica - identificati con le lettere "A" e "B" - ciascuno a sua volta articolato su due edifici distinti con le lettere "A" e "B", sito in Comune di Guidonia Montecelio (RM), località "I Pichini", Via Giotto n. 55 (catastale Via Giotto snc), e precisamente appartamento posto al piano Terra distinto con l'interno 10/B del corpo di fabbrica "A", edificio "B", composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, due portici e corte di pertinenza esclusiva. Zona periferica della città, compresa fra via Formello e via Palombarese, distante circa 25 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Guidonia Montecelio e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media e grande volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giotto n. 55, edificio B, scala //, interno 10, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con vialetto di accesso distinto con il Sub. 18, scala di accesso dell'appartamento int. 25 distinto con il Sub. 97 e la corte esclusiva dell'appartamento int. 9 distinto con il Sub. 79, a nord-ovest con appartamento int. 9 distinto con il Sub. 79, a nord-est con appartamento int. B distinto con il Sub. 509, a sud-est con appartamento int. A distinto con il Sub. 81, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,77 mq	40,56 mq	1,00	40,56 mq	2,75 m	Terra
N° 2 Portici	6,71 mq	7,28 mq	0,45	3,28 mq	2,70 m	Terra
Corte	14,71 mq	15,53 mq	0,30	4,66 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 29/06/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 14 01
Dal 29/06/1982 al 23/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.4



Dal 19/02/1985 al 09/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 13 70
Dal 09/01/1998 al 06/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 247 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 13 70
Dal 23/01/2003 al 06/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 14 01
Dal 06/10/2011 al 14/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 250 Qualità SOPPRESSO
Dal 06/10/2011 al 14/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 866 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 45 10
Dal 06/10/2011 al 14/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 866 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 13 70
Dal 14/10/2011 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 277,60 Piano Terra
Dal 24/09/2012 al 12/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 329,24 Piano Terra
Dal 12/10/2012 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 329,24 Piano Terra
Dal 05/02/2013 al 25/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2.5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 329,24 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	24	866	80	1	A2	3	2,5	43 mq	329,24 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala tuttavia che occorre un aggiornamento, tramite istanza, per variazione toponomastica in quanto l'indirizzo riportato in visura catastale "Via Giotto snc" è da correggere con "Via Giotto n. 55".

PRECISAZIONI

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

PATTI

La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

PARTI COMUNI

l'appartamento pignorato è inserito in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero stabile che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per tre piani fuori terra, oltre un piano entro terra, con copertura a tetto, costituito dai seguenti elementi costruttivi:

- fondazioni continue con travi rovesce in c.a.;
- struttura portante con pilastri e travi in c.a. formanti in gabbatura;
- solai in struttura mista in c.a. e laterizi;
- scale ed aggetti con soletta in c.a.
- tamponature in mattoni forati posti a cassetta con interposto pannello isolante.
- Tramezzature interne in mattoni forati.

Le pareti esterne del fabbricato sono parte in mattoncini di cortina, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, parte con inferriate in ferro verniciato e parte con persiane in ferro verniciato.

La pavimentazione interna è in ceramica monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato.

L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1982 al 23/01/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Ventura	29/06/1982	75963	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/1985 al 23/01/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Ventura	05/12/1985	96295	12592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2003 al 12/10/2012	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Tavassi	23/01/2003	105180	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2005 al 12/10/2012	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	13/01/2005	44052	12892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2012 al 05/02/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	12/12/2012	69868	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	05/02/2013	70790	28156
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 25/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 24/04/2007
Reg. gen. 33585 - Reg. part. 9756
Importo: € 13.000.000,00
Note: Ipoteca volontaria a favore della **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, in forza di atto a rogito Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio (RM) del 23/04/2007, rep. 55974/18505, a garanzia di mutuo di € 6.500.000,00, rimborsabile in anni 35, gravante sugli immobili distinti in Catasto Terreni al foglio 24, p.lle 785, 310, 606, 250, 3, 312, 363, 584, 784, 247, 628, annotata di



frazionamento eseguito in data 26/10/2012 al n.g. 47398 e n.p. 7159, in forza di atto a rogito del medesimo Notaio del 08/10/2012, rep. 69819/27545; all'immobile distinto nel Catasto Fabbricati alla Sez. MON, foglio 24, p.lla 866, sub. 80, è stata attribuita una quota capitale pari ad € 94.000,00 ed una quota ipoteca pari ad € 188.000,00:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/01/2016
Reg. gen. 2726 - Reg. part. 324
Importo: € 50.000,00
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2018
Reg. gen. 29014 - Reg. part. 4909
Importo: € 557.479,40

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro**
Trascritto a Roma 2 il 01/02/2018
Reg. gen. 29014 - Reg. part. 4909
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 22/04/2020
Reg. gen. 15867 - Reg. part. 11151

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 26/10/2012
Reg. gen. 47398 - Reg. part. 7159

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione, compreso nella "Variante n° 3 di Pichini", ricadente nella Sottozona F/7 "Sottozona mista", approvata con Delibera esecutiva della Giunta Regionale n° 6697 del 01/01/1991.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare, è stato edificato in base a Permesso di Costruire n. 217 del 22/03/2007 (Istanza prot. n. 13975 del 10/04/2003) rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio.

Per alcune modeste difformità rispetto al richiamato Permesso di Costruire, è stata presentata, ai sensi degli artt. 22, 23 e 37 del DPR 380/2001, Denuncia Inizio Attività Prot. 66762 del 03/09/2008.

E' stata rilasciata inoltre Dichiarazione di Abitabilità n. 4 del 01/04/1966.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio, come da Regolamento Condominiale allegato al Verbale di deposito a rogito Notaio Raffaele Casertano stipulato in data 12/10/2012 Rep. n. 69866 che si allegano.

Per quanto riguarda l'accertamento relativo all'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.), è stata inviata formale richiesta all'amministratore di condominio tramite posta elettronica certificata (pec) in data 01/12/2021 che si allega.

Nonostante i ripetuti tentativi di contatti telefonici, non è stato fatto pervenire alcuna risposta da parte dell'amministratore di condominio in merito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze e accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giotto n. 55, edificio B, scala //, interno 10, piano Terra
Porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica - identificati con le lettere "A" e "B" - ciascuno a sua volta articolato su due edifici distinti con le lettere



"A" e "B", sito in Comune di Guidonia Montecelio (RM), località "I Pichini", Via Giotto n. 55 (catastale Via Giotto snc), e precisamente appartamento posto al piano Terra distinto con l'interno 10/B del corpo di fabbrica "A", edificio "B", composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, due portici e corte di pertinenza esclusiva. Zona periferica della città, compresa fra via Formello e via Palombarese, distante circa 25 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Guidonia Montecelio e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media e grande volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione Gennaio - Giugno 2021 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.

Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Giotto n. 55, edificio B, scala //, interno 10, piano Terra	48,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 97.000,00	100,00%	€ 97.000,00
				Valore di stima:	€ 97.000,00

Valore di stima: € 97.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri e spese per regolarizzazione cataastale	250,00	€

Valore finale di stima: € 87.050,00

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto:

- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia.

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto:

- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia;

- oneri e le spese per la regolarizzazione catastale come già illustrato nelle note dei "Dati Catastali".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuali arredi o materiali di varia natura presenti; pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Rocca Santo Stefano, li 03/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colanera Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto Verbale di deposito di Regolamento di Condominio
- ✓ N° 3 Altri allegati - Regolamento Condominiale



- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Ortofoto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 217 del 22-03-2007
- ✓ N° 11 Altri allegati - Denuncia Inizio Attività Prot. 66762 del 03-09-2008
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stato di famiglia apr - Comunicazione di stato civile - Residente -
- ✓ N° 14 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate per eventuali locazioni
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta informazioni via PEC all'Amministratore di Condominio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni Borsino Immobiliare e O.M.I



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giotto n. 55, edificio B, scala //, interno 10, piano Terra
Porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica - identificati con le lettere "A" e "B" - ciascuno a sua volta articolato su due edifici distinti con le lettere "A" e "B", sito in Comune di Guidonia Montecelio (RM), località "I Pichini", Via Giotto n. 55 (catastale Via Giotto snc), e precisamente appartamento posto al piano Terra distinto con l'interno 10/B del corpo di fabbrica "A", edificio "B", composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, due portici e corte di pertinenza esclusiva. Zona periferica della città, compresa fra via Formello e via Palombarese, distante circa 25 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Guidonia Montecelio e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media e grande volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione, compreso nella "Variante n° 3 di Pichini", ricadente nella Sottozona F/7 "Sottozona mista", approvata con Delibera esecutiva della Giunta Regionale n° 6697 del 01/01/1991.

Prezzo base d'asta: € 87.050,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.050,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Giotto n. 55, edificio B, scala //, interno 10, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 866, Sub. 80, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	48,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica - identificati con le lettere "A" e "B" - ciascuno a sua volta articolato su due edifici distinti con le lettere "A" e "B", sito in Comune di Guidonia Montecelio (RM), località "I Pichini", Via Giotto n. 55 (catastale Via Giotto snc), e precisamente appartamento posto al piano Terra distinto con l'interno 10/B del corpo di fabbrica "A", edificio "B", composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, due portici e corte di pertinenza esclusiva. Zona periferica della città, compresa fra via Formello e via Palombarese, distante circa 25 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Guidonia Montecelio e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media e grande volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****. L'immobile risulta occupato dalla proprietà.		

