

# TRIBUNALE DI TIVOLI

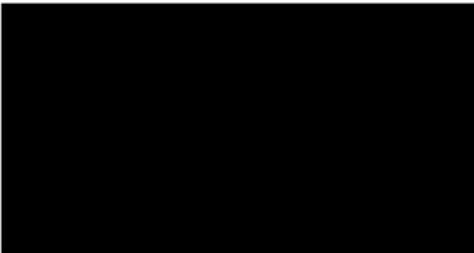
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.090,82</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 04/02/2023, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via della Stella 323 INT. O - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 3428072743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2023 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 MONTE CAVALLO 39, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.985740,12.634533)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare sub. 505 è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/7 adibito ad appartamento su unico livello al piano secondo ed ultimo di un edificio che conta tre piani fuori terra. Risulta di proprietà anche una corte al piano terra, sub. 503, dalla quale si accede all'appartamento tramite una scala esterna.

La zona è periferica, a prevalente destinazione residenziale ed agraria. L'accesso alla zona avviene principalmente dalle vie Palombarese e Nomentana bis, oltre alla viabilità interna. Scarsa la presenza di servizi al consumo in genere e pubblici nelle immediate vicinanze.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo, camera cucina, bagno, terrazzo a livello al piano secondo e corte esclusiva al piano terra. Alla data del sopralluogo si è verificata la presenza dell'angolo cottura nel soggiorno e quindi la presenza un'ulteriore camera al posto della cucina.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto sia sul prospetto che internamente, quantomeno per la parte muraria, ad eccezione di una camera che presenta lastre di cartongesso a parete non rifinite. Da rivedere gli impianti in quanto non funzionanti e quindi non direttamente verificabili. La scala di accesso esterna in cls armato presenta segni di degrado e distacco di pavimentazione e di porzioni di cls del coprifermo necessitando quindi di opere di manutenzione/risanamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Pamela Panattoni

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Primo accesso tentato in data 21/03/2023 con esito negativo in quanto gli esecutati non si sono presentati. Secondo accesso, forzoso, avvenuto in data 11/09/2023, alla presenza della custode e del fabbro.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

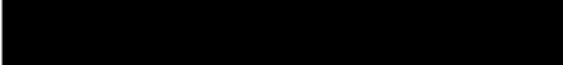
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA MONTE CAVALLO 39, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

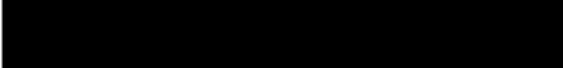
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il sub. 505 confina a nord con altra proprietà; la corte sub. 503 a nord con p.lla 485, ad ovest con p.lla 1298, a sud con p.lla 5221, ad est con p.lla 1262.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	20,00 mq	22,00 mq	0,3	6,60 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,60 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>88,60 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la corte SUB. 503 non viene valutata nelle consistenze come dal D.P.R. 138/98 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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1987 al 21/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 485, Sub. 501 Categoria A7
Dal 21/07/2004 al 13/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 485, Sub. 501 Categoria A7
Dal 13/04/2006 al 26/01/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 485, Sub. 505 Categoria A7 Piano 2 Graffato Sub. 503
Dal 26/01/2007 al 31/10/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 3, Part. 485, Sub. 505, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 460,94 Piano 2 Graffato Sub. 503

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
MAR	3	485	505	1	A7	2	3,5 vani	83 mq	460,94 €	2	Sub. 503

### **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:

realizzazione di un angolo cottura nel soggiorno avendo creato una camera nell'ex cucina;

realizzazione di spallette in muratura e di un camino nel soggiorno;

presenza di una copertura in legno su parte del terrazzo lato ingresso;

presenza di un manufatto nella corte ad uso ripostiglio/deposito, realizzato in legno e materiale di recupero.

Si rileva anche l'assenza di parte della recinzione della corte con il terreno confinante lato ovest e la presenza del segno grafico continuo, su parte del terrazzo, dell'impronta della sottostante struttura, segno che non andava riportato o quanto meno andava tratteggiato. Anche la scala esterna risulta troncata non continuando il tratto sino al piano di accesso alla scala a livello della corte.

Le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante idoneo titolo urbanistico e presentazione di apposito DOCFA, ad eccezione del manufatto nella corte che necessita di opere di ripristino dei luoghi mediante demolizione.

### **PRECISAZIONI**

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

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta disabitato, in evidente stato di abbandono essendo presente internamente mobilio e materiale di altro genere da portare a discarica.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto sia sul prospetto che internamente, quantomeno per la parte muraria, ad eccezione di una camera che presenta lastre di cartongesso a parete non rifinite. Non sono presenti negli altri ambienti segni di degrado su muratura e pavimentazione che necessitino di interventi urgenti. Gli impianti non risultano funzionanti, e pertanto non direttamente verificabili dallo scrivente; si presume quindi che necessitano di revisione e quantomeno di opere di adeguamento alla normativa vigente.

La scala di accesso esterna in cls armato presenta segni di degrado, distacco della pavimentazione e di porzioni di cls del coprifermo necessitando quindi di opere di manutenzione/risanamento.



Con riferimento alla stima dell'immobile, lo stato manutentivo riscontrato, valido anche per gli impianti, viene considerato nei parametri di calcolo utilizzati nella tabella MCA.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Come riferito in sede di sopralluogo dai confinanti lo scarico delle acque nere avviene in una fossa Imhoff comune con le altre abitazioni del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come riportato nel certificato di idoneità statica-sismica del 23/12/1998 a firma dell'ing. Marino Rossi, gli elementi strutturali sono:

fondazioni a cordolo continuo in cls armato;

struttura portante in elevazione costituita da muratura in blocchetti di tufo e malta;

solai a struttura mista latero-cementizia costituita da travetti e pignatte e getto di cls;

balconi ed aggetti in cls armato;

scala a sbalzo in cls armato.

La copertura è in cls armato a due falde protetta da tegole in laterizio.

I prospetti sono rifiniti a cortina ai piani terra e primo e ad intonaco tinteggiato al piano secondo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con maioliche nella porzione dell'angolo cottura realizzato nel soggiorno e nel bagno. La camera ex cucina presenta opere non completate atte a coibentare la parete verso l'esterno mediante la posa di pannelli di cartongesso e materiale termoisolante.

La pavimentazione risulta in gres nel soggiorno e disimpegno, stessa tipologia e disegno, sempre in gres nel bagno ma con altra tipologia e disegno, in parquet nelle camere. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, protetti da persiane in metallo oltre ad un grata in metallo nella camera ex cucina. La porta d'ingresso risulta blindata. Impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia ma non funzionanti e quindi non direttamente verificabili. Presente una caldaia a GPL sul terrazzo ed elementi radianti in alluminio, oltre ad un camino a legna nel soggiorno e tre condizionatori siti nel soggiorno e nelle due camere.

Le altezze interne, seguendo le due falde della copertura, vanno da 325 cm a 217 cm nel soggiorno e da 322 cm a 218 cm nelle camere.

Come riferito in sede di sopralluogo dai proprietari confinanti lo scarico delle acque nere avviene in una fossa Imhoff comune con le altre abitazioni del fabbricato. Non si rileva la presenza del serbatoio del GPL.

La corte esclusiva è composta prevalentemente da una piccola area d'ingresso dove è stata realizzata la struttura da demolire già esaminata, da un vialetto per accedere sia alla scala esterna, e poi all'abitazione, sia ad una porzione di corte di forma trapezoidale senza la recinzione con il terreno confinante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2004 al 26/01/2007		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SCIUMBATA DOMENICO	21/07/2004	70120	16126
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma 2	23/07/2004	42048	25568
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	22/07/2004	14063	
		Dal 12/09/2006 al 26/01/2007		<b>ATTO DI RETTIFICA DELLA COMPRAVENDITA DEL 21/07/2004 TRASCRIZIONE 25568/2004</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
SELVAGGI BIANCA MARIA	12/09/2006			141086	6133
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio di Roma 2	19/09/2006			61226	37237
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2007				<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SAMMARTANO STEFANO	26/01/2007	18997	8945
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma 2	30/01/2007	6540	3449
<b>Registrazione</b>					



		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 aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Agenzia del Territorio di Roma 2 il 30/01/2007  
Reg. gen. 6541 - Reg. part. 1566  
Importo: € 300.000,00  
[REDACTED]
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Agenzia del Territorio di Roma 2 il 07/12/2015  
Reg. gen. 49380 - Reg. part. 8127  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di divisione giudiziale**  
Trascritto a Agenzia del Territorio di Roma 2 il 14/07/2022  
Reg. gen. 40938 - Reg. part. 29301
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Agenzia del territorio di Roma 2 il 08/11/2022  
Reg. gen. 62451 - Reg. part. 44585  
[REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche:

Tav. A\_24\_374 Sistemi del Paesaggio Naturale: Paesaggio Naturale di Continuità;

Tav. B\_24\_374 Nessuna prescrizione.

Nel Piano regolatore Generale del Comune di Guidonia il lotto ricade in zona agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Edificio autorizzato originariamente con licenza edilizia n. 214 del 08/05/1969 (sulla testatina del progetto è riportata anche la data del 14/04/1969, riportata anche nell'atto di compravendita del 26/01/2007).

In data 25/03/1986, con prot. n. 6753 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia riguardante la realizzazione del piano secondo ad uso residenziale.

In data 05/06/2006 viene rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 276 di cui alla precedente domanda.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il progetto allegato al permesso di costruire in sanatoria coincide con quanto riportato nella planimetria catastale, pertanto vale quanto già detto circa la non conformità della stessa planimetria avendo riscontrato alcune difformità che si riportano anche a seguire:

realizzazione di un angolo cottura nel soggiorno avendo creato una camera nell'ex cucina;

realizzazione di spallette in muratura e di un camino nel soggiorno;

presenza di una copertura in legno su parte del terrazzo lato ingresso;

presenza di un manufatto nella corte ad uso ripostiglio/deposito realizzato in legno e materiale di recupero.

Si rileva anche l'assenza di parte della recinzione della corte con il terreno confinante lato ovest e la presenza del segno grafico continuo, su parte del terrazzo, dell'impronta della sottostante struttura, segno che non andava riportato o quanto meno andava tratteggiato. Anche la scala esterna risulta troncata non continuando il tratto sino al piano di accesso alla scala a livello della corte.

Le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante idoneo titolo urbanistico in sanatoria e presentazione del conseguente DOCFA, che si stima in euro 3.000,00, ad eccezione del manufatto nella corte che necessita di opere di ripristino dei luoghi mediante demolizione, opere stimate in euro 2.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA MONTE CAVALLO 39, piano 2  
L'unità immobiliare sub. 505 è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/7 adibito ad appartamento su unico livello al piano secondo ed ultimo di un edificio che conta tre piani fuori terra. Risulta di proprietà anche una corte al piano terra, sub. 503, dalla quale si accede all'appartamento tramite una scala esterna. La zona è periferica, a prevalente destinazione residenziale ed agraria. L'accesso alla zona avviene principalmente dalle vie Palombarese e Nomentana bis, oltre alla viabilità interna. Scarsa la presenza di servizi al consumo in genere e pubblici nelle immediate vicinanze. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo, camera cucina, bagno, terrazzo a livello al piano secondo e corte esclusiva al piano terra. Alla data del sopralluogo si è verificata la presenza dell'angolo cottura nel soggiorno e quindi la presenza un'ulteriore camera al posto della cucina. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto sia sul prospetto che internamente, quantomeno per la parte muraria, ad eccezione di una camera che presenta lastre di cartongesso a parete non rifinite. Da rivedere gli impianti in quanto non funzionanti e quindi non direttamente verificabili. La scala di accesso esterna in cls armato presenta segni di degrado e distacco di pavimentazione e di porzioni di cls del copriferro necessitando quindi di opere di manutenzione/risanamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 485, Sub. 505, Zc. 1, Categoria A7, Graffato Sub. 503

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

Valore di stima del bene: € 118.989,80

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 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA MONTE CAVALLO 39, piano 2	88,60 mq	1.343,00 €/mq	€ 118.989,80	100,00%	€ 118.989,80
				Valore di stima:	€ 118.989,80

Valore di stima: € 118.989,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 102.090,82**

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.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice), di euro 3.000,00 per la presentazione del titolo urbanistico in sanatoria necessario per la regolarizzazione delle difformità rilevate al sopralluogo e conseguente pratica DOCFA e di euro 2.000,00 per la rimozione del deposito nella corte. I parametri inerenti lo stato manutentivo e lo stato degli impianti sono stati inseriti all'interno della tabella di calcolo del MCA e considerati quindi ai fini estimativi nel parametro Euro/mq risultante.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva 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 06/11/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - MCA
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo quotato e difformità
- ✓ N° 9 Google maps
- ✓ N° 10 Altri allegati - Inquadramento paesaggistico
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Urbanistica
- ✓ N° 12 Ricevute di invio della perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA MONTE CAVALLO 39, piano 2  
L'unità immobiliare sub. 505 è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/7 adibito ad appartamento su unico livello al piano secondo ed ultimo di un edificio che conta tre piani fuori terra. Risulta di proprietà anche una corte al piano terra, sub. 503, dalla quale si accede all'appartamento tramite una scala esterna. La zona è periferica, a prevalente destinazione residenziale ed agraria. L'accesso alla zona avviene principalmente dalle vie Palombarese e Nomentana bis, oltre alla viabilità interna. Scarsa la presenza di servizi al consumo in genere e pubblici nelle immediate vicinanze. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo, camera cucina, bagno, terrazzo a livello al piano secondo e corte esclusiva al piano terra. Alla data del sopralluogo si è verificata la presenza dell'angolo cottura nel soggiorno e quindi la presenza un'ulteriore camera al posto della cucina. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto sia sul prospetto che internamente, quantomeno per la parte muraria, ad eccezione di una camera che presenta lastre di cartongesso a parete non rifinite. Da rivedere gli impianti in quanto non funzionanti e quindi non direttamente verificabili. La scala di accesso esterna in cls armato presenta segni di degrado e distacco di pavimentazione e di porzioni di cls del coprifermo necessitando quindi di opere di manutenzione/risanamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 485, Sub. 505, Zc. 1, Categoria A7, Graffato Sub. 503 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\_24\_374 Sistemi del Paesaggio Naturale: Paesaggio Naturale di Continuità; Tav. B\_24\_374 Nessuna prescrizione. Nel Piano regolatore Generale del Comune di Guidonia il lotto ricade in zona agricola.

**Prezzo base d'asta: € 102.090,82**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.090,82**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - VIA MONTE CAVALLO 39, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 485, Sub. 505, Zc. 1, Categoria A7, Graffato Sub. 503	<b>Superficie</b>	88,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta disabitato, in evidente stato di abbandono essendo presente internamente mobilio e materiale di altro genere da portare a discarica. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto sia sul prospetto che internamente, quantomeno per la parte muraria, ad eccezione di una camera che presenta lastre di cartongesso a parete non rifinite. Non sono presenti negli altri ambienti segni di degrado su muratura e pavimentazione che necessitino di interventi urgenti. Gli impianti non risultano funzionanti, e pertanto non direttamente verificabili dallo scrivente; si presume quindi che necessitano di revisione e quantomeno di opere di adeguamento alla normativa vigente. La scala di accesso esterna in cls armato presenta segni di degrado, distacco della pavimentazione e di porzioni di cls del copriferro necessitando quindi di opere di manutenzione/risanamento. Con riferimento alla stima dell'immobile, lo stato manutentivo riscontrato, valido anche per gli impianti, viene considerato nei parametri di calcolo utilizzati nella tabella MCA.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare sub. 505 è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/7 adibito ad appartamento su unico livello al piano secondo ed ultimo di un edificio che conta tre piani fuori terra. Risulta di proprietà anche una corte al piano terra, sub. 503, dalla quale si accede all'appartamento tramite una scala esterna. La zona è periferica, a prevalente destinazione residenziale ed agraria. L'accesso alla zona avviene principalmente dalle vie Palombarese e Nomentana bis, oltre alla viabilità interna. Scarsa la presenza di servizi al consumo in genere e pubblici nelle immediate vicinanze. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo, camera cucina, bagno, terrazzo a livello al piano secondo e corte esclusiva al piano terra. Alla data del sopralluogo si è verificata la presenza dell'angolo cottura nel soggiorno e quindi la presenza un'ulteriore camera al posto della cucina. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto sia sul prospetto che internamente, quantomeno per la parte muraria, ad eccezione di una camera che presenta lastre di cartongesso a parete non rifinite. Da rivedere gli impianti in quanto non funzionanti e quindi non direttamente verificabili. La scala di accesso esterna in cls armato presenta segni di degrado e distacco di pavimentazione e di porzioni di cls del copriferro necessitando quindi di opere di manutenzione/risanamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

## *Iscrizioni*

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

