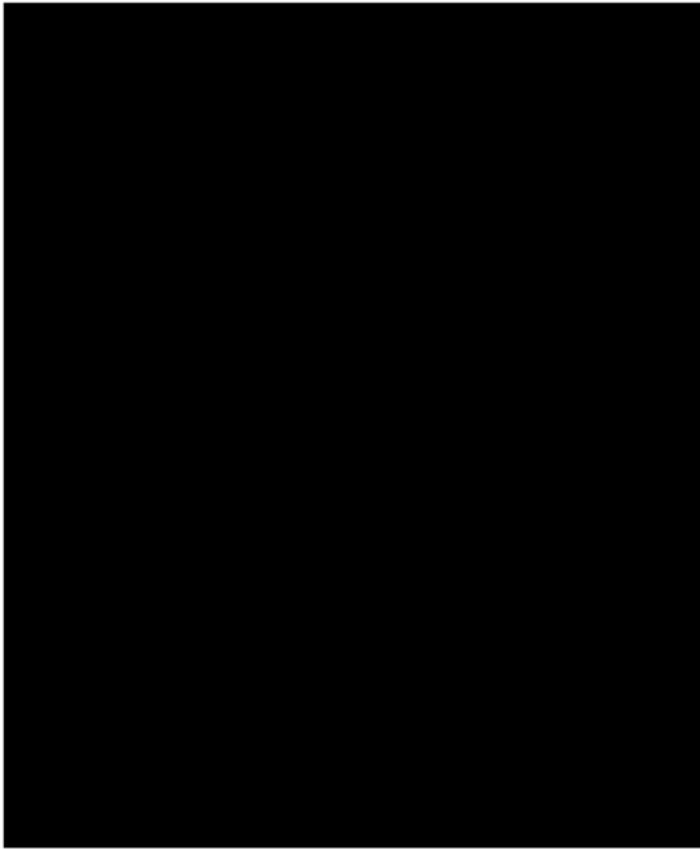


TRIBUNALE DI TIVOLI

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



INCARICO

All'udienza del 11/11/2022, 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. 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". 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.

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

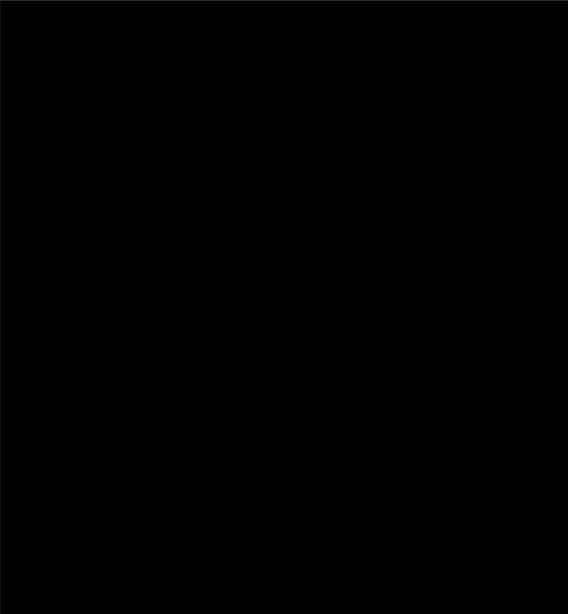
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

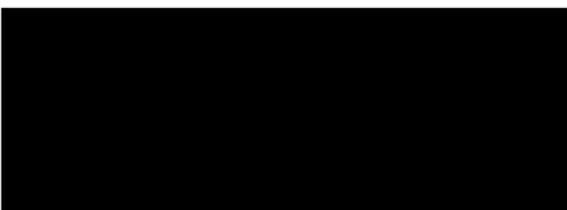


BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T

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

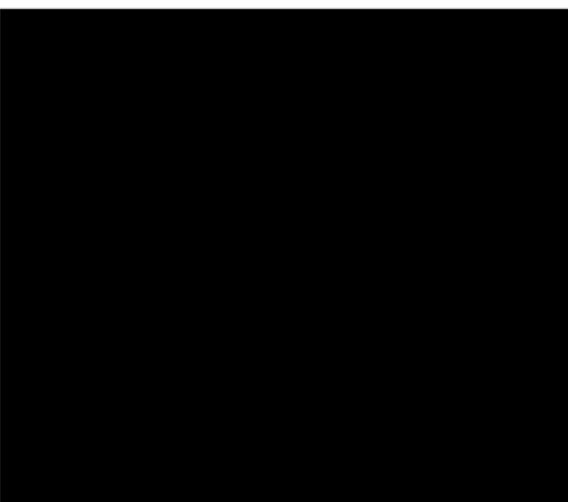
- 
-
-

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

- 
-
-

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:

- 
-



-



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

-



-

-

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:

-

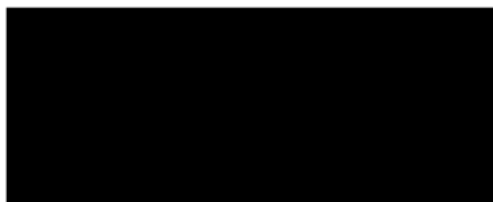


-

-

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

-



-

-



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 Convenzional e	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 Convenzional e	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		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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2002 al 16/09/2003		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
		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. part.
		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		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
		Registrazione			
Dal 16/09/2003 al 22/11/2007		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAFFAELE CASERTANO	16/09/2003	35012	10029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/11/2007		Roma 2	18/09/2003		28142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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		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
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2003 al 22/11/2007		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
		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. 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
[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
[REDACTED]

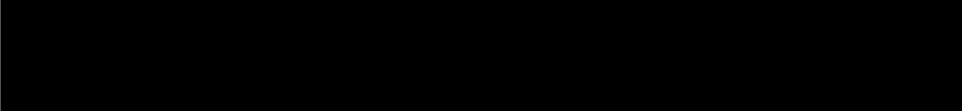
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 19, EDIFICIO A, PIANO S1



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



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



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



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



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". 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.

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

