TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 5

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 6

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 7

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 7

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 8

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 8

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 9

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 10

Precisazioni 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 11

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 11

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 11

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 12

Parti Comuni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 12

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 12

Servitù, censo, livello, usi civici 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 12

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 12

Caratteristiche costruttive prevalenti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 13

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 13

Stato di occupazione 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 13

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 13

Provenienze Ventennali 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 14

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 15

Formalità pregiudizievoli 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 16

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 16

Normativa urbanistica 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 17

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 17

Regolarità edilizia 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 17

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 18

Vincoli od oneri condominiali 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 18

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 19

Stima / Formazione lotti 19

Riepilogo bando d'asta 22

Lotto Unico 22

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E. 23

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.943,79 23

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1 25

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

INCARICO

All'udienza del 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2024 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 Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili.

L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala a servizio del solo primo piano ed è in aderenza con un altro complesso condominiale; a Sud confina con un viale che la separa dall'edificio adiacente; a Est l'unità affaccia sul giardino privato del piano terra e sulla strada di riferimento "via Giuseppe Garibaldi"; a Ovest confina con il cortile privato dove è presente anche la corte di proprietà (sub. 509) (All. 01_157_Estratto_Mappa).

L'unità immobiliare si sviluppa sul piano primo di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale)

L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 507 - Zona Cens.: 1 – Cat. A/2 – Classe: 1 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catast.: 90 mq - Rendita: Euro 382,18; con la seguente intestazione:
- **** Omissis **** - Proprietà 1/2;
- **** Omissis **** - Propeità 1/2.
(All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_507).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f009f61f06b92caa03

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare costituente un'area urbana, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili.

L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà a Sud e Est con area di corte comune ed ovest con il vano scala a servizio del solo primo piano(All. 01_157_Estratto_Mappa).

L'unità immobiliare si sviluppa sul piano terra di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale)

L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 509 – Cat. F/1 – Consistenza: 17 mq - Rendita: con la seguente intestazione:
- **** Omissis **** - Proprietà 1/2;
- **** Omissis **** - Propeità 1/2.
(All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_509).

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala a servizio del solo primo piano ed è in aderenza con un altro complesso condominiale; a Sud confina con un viale che la separa dall'edificio adiacente; a Ovest l'unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

affaccia sul giardino privato del piano terra e sulla strada di riferimento "via Giuseppe Garibaldi"; a est confina con il cortile privato dove è presente anche la corte di proprietà (sub. 509)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà a Sud e Est con area di corte comune ed ovest con il vano scala a servizio del solo primo piano(All. 01_157_Estratto_Mappa).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,50 m	1
			Totale superficie convenzionale:	83,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	83,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	17,00 mq	17,00 mq	0,18	3,06 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	3,06 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/10/1994** al **13/08/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 221, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.580,36 Piano S1 - T - 1
Dal **13/08/2002** al **30/07/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 221, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.185,27 Piano S1 - T - 1
Dal **30/07/2003** al **12/02/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 503, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 101 mq Rendita € 302,54 Piano T -1
Dal **12/02/2004** al **06/12/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3.5 vani Rendita € 334,41 Piano T -1
Dal **06/12/2004** al **28/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3.5 vani Rendita € 334,41 Piano T -1
Dal **28/04/2005** al **26/01/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3.5 vani Rendita € 334,41 Piano T - 1
Dal **26/01/2017** al **24/07/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 334,41 Piano T - 1
Dal **24/07/2018** al **14/03/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 382,18 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/12/2004** al **28/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 509 Categoria F1, Cons. 17
Dal **28/04/2005** al **14/03/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. LEF, Fg. 21, Part. 221, Sub. 509 Categoria F1, Cons. 17 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	21	221	507	1	A2	1	4 vani	90 mq	382,18 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

Vedi 02_157_Plan_Catastale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	21	221	509		F1		17			T	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Corrispondenza catastale

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

Vedi 04_157_Elab_Planimetrico.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.
Sussiste congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolati dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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.
Sussiste congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolati dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano primo di un corpo di fabbrica, comprendente un'altra unità immobiliare di altri soggetti.
L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo discreto con finiture economiche. Gli ambienti hanno pavimento in ceramica; con pareti interne intonacate e tinteggiate; l'angolo cottura presenta una parete paraschizzi con rivestimento in piastrelle ceramiche.
I bagni presentano rivestimento delle pareti in maioliche.
Le porte interne sono in legno.
Gli infissi esterni sono composti da persiane e finestre in alluminio con doppio vetro.
Il riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di: una stufa a pellet, posizionata nel disimpegno, lato in comune con il terrazzo (non collegata ad alcun terminale e/o impianto); n.2 condizionatori, tipo split, presenti nella camera padronale e nell'ambiente sala/angolo cottura, attualmente risultano non funzionanti; una caldaia installata all'esterno che produce anche acqua calda sanitaria.
L'impianto elettrico seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata, ed è presente un quadro elettrico. Il contatore elettrico è posizionato su strada, vicino al cancello di accesso carrabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

L'impianto idrico-sanitario allacciato alla linea pubblica.
Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti, ne il libretto degll'impianto termico.
(All. 05_157_Doc_Fotografica)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra del un corpo di fabbrica principale, risulta essere pavimentata con battuto di cls in condizioni di manutenzione pessime. L'area risulta delimitata in parte da recinzioni e muri di confine anche se all'interno della corte non viene in nessun modo definita.
(All. 05_157_Doc_Fotografica)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. Non è stato possibile recuperare atti in merito a tale servitù di passaggio di fatto. Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto e avente come parti comuni le pareti perimetrali esterne e la copertura e l'accesso esterno. Non sono state reperite tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. Non è stato possibile recuperare atti in merito a tale servitù di passaggio di fatto. Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto. Non sono state reperite tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Come indicato nella sezione "parti comuni", all'unità immobiliare pignorata si accede da via Giuseppe Garibaldi tramite un'area comune, costituendo una servitù di fatto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Come indicato nella sezione "parti comuni", all'unità immobiliare pignorata si accede da via Giuseppe Garibaldi tramite un'area comune, costituendo una servitù di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

- Fondazioni: N.D.;
- Esposizione: Nord con il vano scala a servizio del solo primo piano ed è in aderenza con un altro complesso condominiale; a Sud confina con un viale che la separa dall'edificio adiacente; a Est l'unità affaccia sul giardino privato del piano terra e sulla strada di riferimento "via Giuseppe Garibaldi"; a Ovest confina con il cortile privato dove è presente anche la corte di proprietà (sub. 509);
- Altezza interna media: 250 cm;
- Str. verticali: pilastri in c.a., tamponature e tramezzature in blocchi di laterizio forato;
- Solaio: laterocemento;
- Copertura: laterocemento;
- Manto di copertura: tegole;
- Pareti esterne ed interne: le tamponature sono costituite da blocchi di laterizio forato, intonacate e tinteggiate, le tramezzature sono costituite da forato in laterizio di sp. 10 cm, intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche;
- Infissi esterni: composti da persiane e finestre in alluminio con vetro doppio;
- Infissi interni: porte in legno tamburato;
- Impianto elettrico: impianto tipo civile sottotraccia con punti presa e punti luce incassati nella muratura, presenza di un quadro elettrico all'interno dell'abitazione;
- Impianto idrico: impianto di tipo civile sotto traccia; non è stato possibile determinare il materiale di cui è composto, l'acqua calda sanitaria è prodotta con una caldaia;
- Impianto termico: è presente una stufa a pellet,situata nel locale disimpegno (non collegata ad alcun terminale e/o impianto), e n. 1 split dislocati nella camera padronale e n.1 nell'angolo cottura; quest'ultimi risultano attualmente non funzionanti.
- Posto auto: posto scoperto su area esterna comune.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Si rimanda a quanto indicato nello stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/05/1994** al **06/12/2004**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			08/07/1995	15413	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/12/2004** al **28/04/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Francesco Scaldaferri	06/12/2004	37333	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			04/01/2005	223	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			30/12/2004	25157	
Dal **28/04/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Oliva	28/04/2005	18595	11875
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/05/1994** al **06/12/2004**	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/07/1995	15413	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **06/12/2004** al **28/04/2005**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Scaldaferri	06/12/2004	37333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/2005	223	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/12/2004	25157	
Dal **28/04/2005**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Oliva	28/04/2005	18595	11875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 04/05/2005
  Reg. gen. 28098 - Reg. part. 7613
  Importo: € 375.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Not. Oliva Antonio
  Data: 28/04/2005
  N° repertorio: 18596
  N° raccolta: 11876

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tivoli il 15/05/2023
  Reg. gen. 26906 - Reg. part. 18782
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 04/05/2005
  Reg. gen. 28098 - Reg. part. 7613

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Not. Oliva Antonio
Data: 28/04/2005
N° repertorio: 18596
N° raccolta: 11876

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tivoli il 15/05/2023
  Reg. gen. 26906 - Reg. part. 18782
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B2,del vigente PRG.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B2,del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

La costruzione 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.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio è emerso quanto segue:

1. L'unità immobiliare oggetto della procedura è stata sanata con concessione edilizia in sanatoria n.465/2000 legge 47/85 con destinazioni d'uso "soffitta/stenditoio" ;

2. L'unità immobiliare è oggetto di richiesta di condono edilizio prot. n.11473 del 18/03/2004 legge n.326/2003 per cambio di destinazione d'uso da "soffitta" a "civile abitazione". la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata per il mancato perfezionamento della richiesta come da documento prot.65521 del 05/08/2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

(vedi allegato:06_157_CE_RegolaritaEdilUrba)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato (concessione edilizia in sanatoria n.465/2000) non vi è corrispondenza.

Di seguito si elencano le difformità riscontrate:

- destinazione d'uso degli ambienti;

- diversa distribuzione interna degli spazi;

- difformità sui prospetti probabilmente dovute ad una errata rappresentazione grafica del progetto se confrontato con le foto allegate alla domanda di condono.

Le suddette difformità posso essere sanate all'interno della domanda di condono prot. n.11473 del 18/03/2004, attualmente da definire.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Trattandosi di un'area urbana non si evidenzia la rilevanza edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stata reperita documentazione in merito ad eventuali vincoli o oneri condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f009f61f06b92caa03

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stata reperita documentazione in merito ad eventuali vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1
  Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili. L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala a servizio del solo primo piano ed è in aderenza con un altro complesso condominiale; a Sud confina con un viale che la separa dall'edificio adiacente; a Est l'unità affaccia sul giardino privato del piano terra e sulla strada di riferimento "via Giuseppe Garibaldi"; a Ovest confina con il cortile privato dove è presente anche la corte di proprietà (sub. 509) (All. 01_157_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa sul piano primo di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 507 - Zona Cens.: 1 – Cat. A/2 – Classe: 1 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catast.: 90 mq - Rendita: Euro 382,18; con la seguente intestazione: - **** Omissis **** - Proprietà 1/2; - **** Omissis **** - Propeità 1/2. (All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_507).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 94.143,30

  Vedi allegato 09_157_Stima_Immobiliare

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T
  Trattasi di un'unità immobiliare costituente un'area urbana, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili. L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà a Sud e Est con area di corte comune ed ovest con il vano scala a servizio del solo primo piano(All. 01_157_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa sul piano terra di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 509 – Cat. F/1 – Consistenza: 17 mq - Rendita: con la seguente intestazione: - **** Omissis **** - Proprietà 1/2; - **** Omissis **** - Propeità 1/2. (All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_509).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 221, Sub. 509, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.514,70

Vedi allegato 09_157_Stima_Immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1	83,00 mq	1.134,26 €/mq	€ 94.143,30	100,00%	€ 94.143,30
Bene N° 2 - Area urbana Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T	3,06 mq	495,00 €/mq	€ 1.514,70	100,00%	€ 1.514,70
				Valore di stima:	€ 95.658,00

Valore di stima: € 95.658,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario, nella misura del 10%	9565,80	€
Costo Sanatoria: compenso spettante al Comune	3329,15	€
Costo Sanatoria: compenso spettante al Ministero	3329,15	€
Costo Sanatoria: oblazione Regione	888,25	€
Costo Sanatoria: oneri concessori	699,60	€
Costo Sanatoria: Contributo di costruzione	4052,26	€
Costo Sanatoria: diritti di istruttoria	150,00	€
Costo Sanatoria: diritti di rilascio	200,00	€
Spese tecniche per la definizione del condono	2500,00	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Valore finale di stima: **€ 70.943,79**

Vedi allegato 09_157_Stima_Immobiliare

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.

Cave, li 20/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01_157_Esratto_Mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02_157_Plan_Catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_sub
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04_157_Elab_Planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - 05_157_Doc_Fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 06_157_CE_RegolaritaEdilUrba
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09_157_Stima_Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_157_APE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1
  Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili. L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala a servizio del solo primo piano ed è in aderenza con un altro complesso condominiale; a Sud confina con un viale che la separa dall'edificio adiacente; a Est l'unità affaccia sul giardino privato del piano terra e sulla strada di riferimento "via Giuseppe Garibaldi"; a Ovest confina con il cortile privato dove è presente anche la corte di proprietà (sub. 509) (All. 01_157_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa sul piano primo di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 507 - Zona Cens.: 1 – Cat. A/2 – Classe: 1 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catast.: 90 mq - Rendita: Euro 382,18; con la seguente intestazione: - **** Omissis **** - Proprietà 1/2; - **** Omissis **** - Propeità 1/2. (All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_507). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B2,del vigente PRG.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T
  Trattasi di un'unità immobiliare costituente un'area urbana, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili. L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà a Sud e Est con area di corte comune ed ovest con il vano scala a servizio del solo primo piano(All. 01_157_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa sul piano terra di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 509 – Cat. F/1 – Consistenza: 17 mq - Rendita: con la seguente intestazione: - **** Omissis **** - Proprietà 1/2; - **** Omissis **** - Propeità 1/2. (All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_509). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 221, Sub. 509, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B2,del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: **€ 70.943,79**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.943,79

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T -1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 221, Sub. 507, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	83,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata è posta al piano primo di un corpo di fabbrica, comprendente un'altra unità immobiliare di altri soggetti. L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo discreto con finiture economiche. Gli ambienti hanno pavimento in ceramica; con pareti interne intonacate e tinteggiate; l'angolo cottura presenta una parete paraschizzi con rivestimento in piastrelle ceramiche. I bagni presentano rivestimento delle pareti in maioliche. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono composti da persiane e finestre in alluminio con doppio vetro. Il riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di: una stufa a pellet, posizionata nel disimpegno, lato in comune con il terrazzo (non collegata ad alcun terminale e/o impianto); n.2 condizionatori, tipo split, presenti nella camera padronale e nell'ambiente sala/angolo cottura, attualmente risultano non funzionanti; una caldaia installata all'esterno che produce anche acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata, ed è presente un quadro elettrico. Il contatore elettrico è posizionato su strada, vicino al cancello di accesso carrabile. L'impianto idrico-sanitario allacciato alla linea pubblica. Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti, ne il libretto degll'impianto termico. (All. 05_157_Doc_Fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili. L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala a servizio del solo primo piano ed è in aderenza con un altro complesso condominiale; a Sud confina con un viale che la separa dall'edificio adiacente; a Est l'unità affaccia sul giardino privato del piano terra e sulla strada di riferimento "via Giuseppe Garibaldi"; a Ovest confina con il cortile privato dove è presente anche la corte di proprietà (sub. 509) (All. 01_157_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa sul piano primo di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 507 - Zona Cens.: 1 – Cat. A/2 – Classe: 1 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catast.: 90 mq - Rendita: Euro 382,18; con la seguente intestazione: - **** Omissis **** - Proprietà 1/2; - **** Omissis **** - Propeità 1/2. (All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_507).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Giuseppe Garibaldi, n°23, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati	**Superficie**	3,06 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

	- Fg. 21, Part. 221, Sub. 509, Categoria F1		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra del un corpo di fabbrica principale, risulta essere pavimentata con battuto di cls in condizioni di manutenzione pessime. L'area risulta delimitata in parte da recinzioni e muri di confine anche se all'interno della corte non viene in nessun modo definita. (All. 05_157_Doc_Fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare costituente un'area urbana, situata nel Comune di Guidonia, via Giuseppe Garibaldi, 23, con accesso alla stessa strada usufruendo di una strada privata posta a sud dell'edificio; situata in zona periferica rispetto al centro del comune, precisamente nella frazione di Villanova, caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici a più piani comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni civili. L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà a Sud e Est con area di corte comune ed ovest con il vano scala a servizio del solo primo piano(All. 01_157_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa sul piano terra di un complesso condominiale caratterizzato da un piano terra ed un piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via Giuseppe Garibaldi. (All. 02_157_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Guidonia Montecelio alla Sez. Urb.: LEF - Foglio: 21 – Part.: 221 – Sub.: 509 – Cat. F/1 – Consistenza: 17 mq - Rendita: con la seguente intestazione: - **** Omissis **** - Proprietà 1/2; - **** Omissis **** - Propeità 1/2. (All. 03_157_Visura_Storica_Fabbricati_509).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T -1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 04/05/2005
  Reg. gen. 28098 - Reg. part. 7613
  Importo: € 375.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Not. Oliva Antonio
  Data: 28/04/2005
  N° repertorio: 18596
  N° raccolta: 11876

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tivoli il 15/05/2023
  Reg. gen. 26906 - Reg. part. 18782
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, N°23, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 04/05/2005
  Reg. gen. 28098 - Reg. part. 7613
  Importo: € 375.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Not. Oliva Antonio
  Data: 28/04/2005
  N° repertorio: 18596
  N° raccolta: 11876

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tivoli il 15/05/2023
  Reg. gen. 26906 - Reg. part. 18782
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAETANO MATTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c84fa90e049f0009f61f06b92caa03