

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2019 del R.G.E.

promossa da



**Banca Monte Dei Paschi di Siena**

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni, n.3

53100 - Siena (SI)

contro



## SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	11
Patti .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2019 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.000,00</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Elenco allegati .....	30



## INCARICO

---

All'udienza del 17/08/2020, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e 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) - Viale Roma, 276/D, interno 1, piano T-1-2-S1

## DESCRIZIONE

---

Abitazione in villino sita nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), posta al piano Terra, primo, secondo e interrato, con relativa corte pertinenziale destinata a giardino, facente parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene tramite una strada privata (catastalmente indicata con il sub 1) che si affaccia su via Roma. L'unità è completa di tutte le finiture sia interne che esterne. L'abitazione è sprovvista di parcheggio privato esclusivo, ad oggi il parcheggio è garantito dall'area contraddistinta con il sub 1, area non di proprietà degli esecutati, che in futuro sarà destinata a strada di Piano Particolareggiato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il CTU fa presente che il parcheggio di pertinenza dell'abitazione in fase di acquisto era garantito dal garage posto al piano interrato contraddistinto con l' U.I.U. Sub 7 di proprietà degli esecutati e di altro soggetto, ma non oggetto di procedura esecutiva.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 276/D, interno 1, piano T-1-2-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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


Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il CTU fa presente che nel pignoramento e della relativa nota di trascrizione, le unità immobiliari staggite sono indicate omettendo negli identificativi catastali la sez. urbana MON. Al fine di verificare se il bene è esattamente identificato, il CTU ha ritenuto opportuno effettuare delle ricerche in catasto ed ha appurato che non esiste altro immobile con stessi identificativi catastali in altre Sezioni urbane del comune di Guidonia, pertanto il bene staggito risulta comunque identificabile.




## TITOLARITÀ

---

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

-  (Proprietà ½ In regime di comunione legale)
- (Proprietà ½ (in regime di comunione legale))

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

- (Proprietà 1/2) 
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.  
**(allegato 1)**

Il compendio immobiliare costituito dal bene denominato n. 1 è pervenuto agli esecutati tramite atto di compravendita del 21/04/2006 a rogito notaio Castorina rep. 60258 con il quale la soc. vendeva ai coniugi che accettavano in regime di comunione legale e in parti uguali la proprietà esclusiva dell'abitazione contraddistinta con l'int. 1 **(allegato 2)**

## CONFINI

---

L'immobile in oggetto confina ad Ovest con l'abitazione int. 3 sub 5, a Nord con l'abitazione int. 2 sub 4, a Sud e EST con la strada privata contraddistinta con il sub 1.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	42,88 mq	50,03 mq	0,50	25,02 mq	3,20 m	S1
Abitazione	24,32 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,66 m	PT
Porticato	12,70 mq	14,68 mq	0,30	4,40mq	0,00 m	PT
Giardino	103,70 mq	112,00 mq	0,18	20,16 mq	0,00 m	PT
Abitazione	27,81 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,72 m	P1
Terrazza	26,00 mq	29,84 mq	0,30	8,95 mq	0,00 m	P1
Soffitta	32,07 mq	43,20 mq	0,33	14,26 mq	1,52 m	P2
Balcone scoperto	3,90 mq	5,17 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il dato relativo all'altezza della soffitta al secondo piano, si intende come valore medio. I beni non sono comodamente divisibili in natura. Di seguito si rimette il rilievo dello stato di fatto eseguito dal CTU dei beni staggiti, in occasione del sopralluogo effettuato unitamente con il custode nominato.



Appendice A rilievo CTU

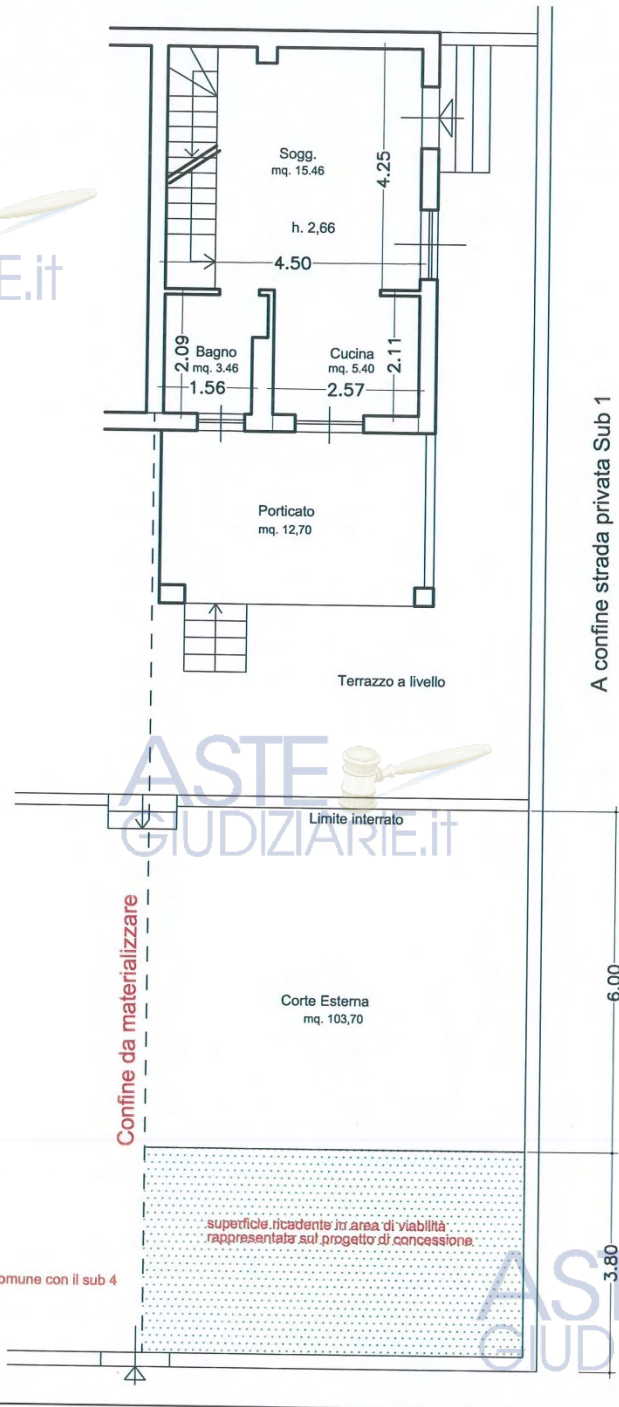
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE SITO IN VIA ROMA N. 276/D, PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A confine Abitazione Int. 2 sub 4



A confine strada privata Sub 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

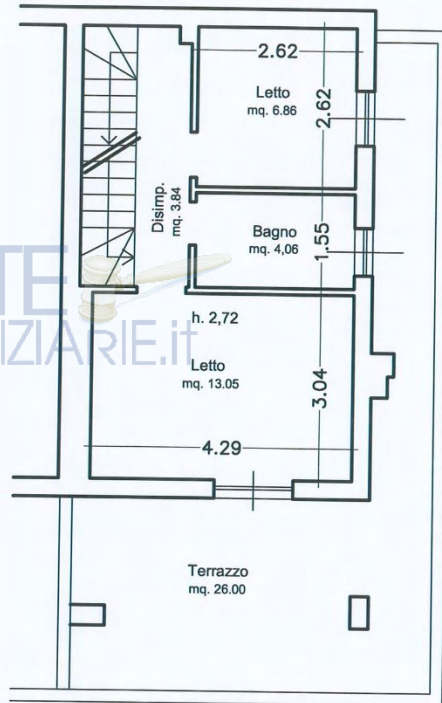




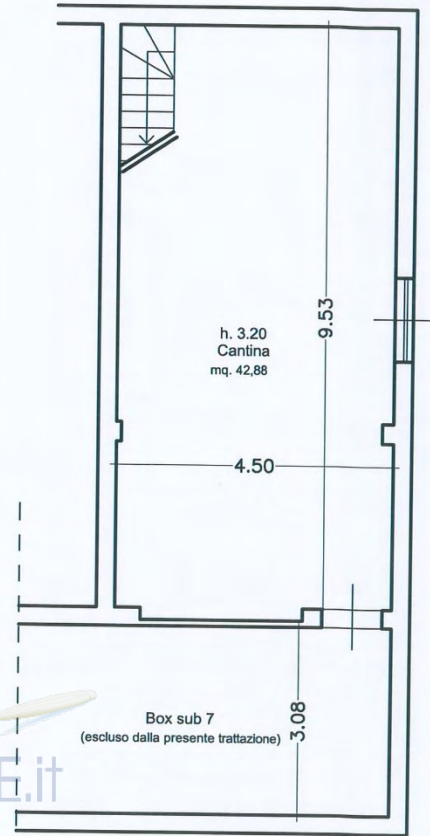
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE SITO IN VIA ROMA N. 276/D,

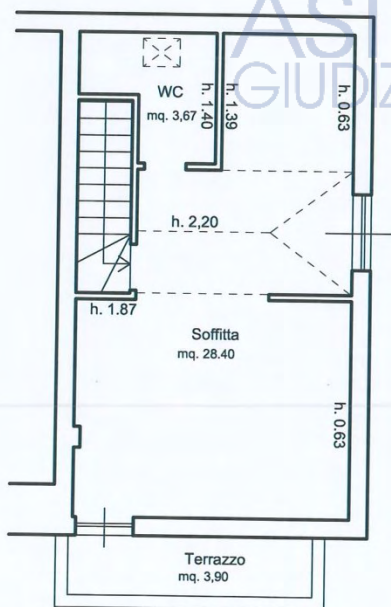
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO PRIMO sc. 1:100



PIANTA PIANO INTERRATO sc. 1:100



PIANTA PIANO SECONDO sc. 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1987 al 11/01/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.04 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 2,57
Dal 11/01/1991 al 27/09/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.04 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 2,57
Dal 27/09/2002 al 09/03/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.04 Reddito dominicale € 428,00 Reddito agrario € 257,00
Dal 09/03/2006 al 21/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A/7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 658,48 Piano T-1-2-S1 Graffato 10
Dal 21/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MON, Fg. 7, Part. 1104, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 790,18 Piano T-1-2-S1 Graffato 10

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. catast.	Rendita	Piano	Graffato
MON	7	1104	3	1	A/7	2 <sup>^</sup>	6 vani	111 mq	790,18 €	S1-T-1-2	Sub 10





### **Corrispondenza catastale**

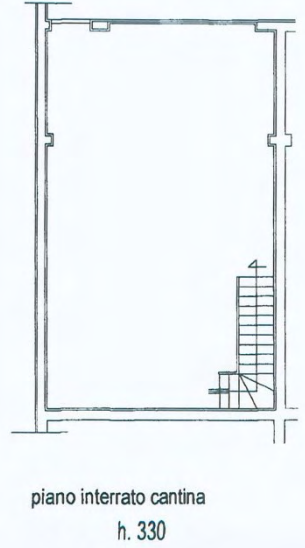
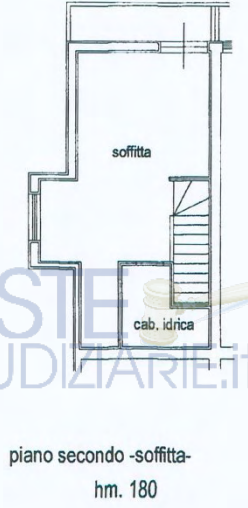
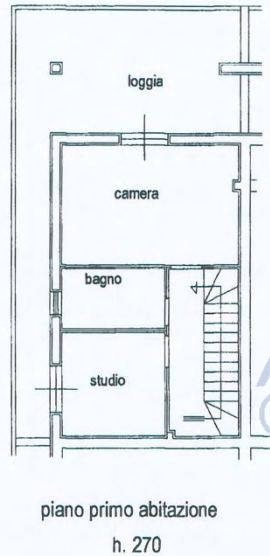
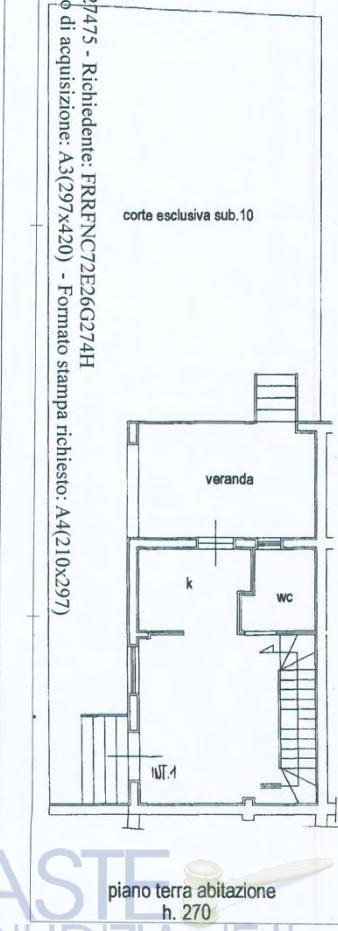
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dal confronto delle planimetrie in atti e rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato. In corrispondenza del piano S1 è stata variata la destinazione d'uso degli ambienti (da non residenziale a residenziale), al piano secondo è stata variata la destinazione da soffitta a letto e wc. Per quanto non espressamente menzionato si rimanda alla lettura dell'appendice seguente. **(allegato 3)**



Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/08/2020 - n. T127475 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H  
 Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0191109 del 09/03/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Guidonia Montecelio Via Roma civ. SNC	Identificativi Catastali: Sezione: MON Foglio: 7 Particella: 1104 Subalterno: 3	Compilata da: Turturici Carmelo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 7153
---------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/08/2020 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) - < Sez.Urb.: MON - Foglio: 7 - Particella: 1104 - Subalterno: 3 >  
 VIALE ROMA SNC piano: S1-T-1-2 interno: 1;

Data: 24/08/2020 - n. T127475 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H

Appendice A planimetria catastale in atti

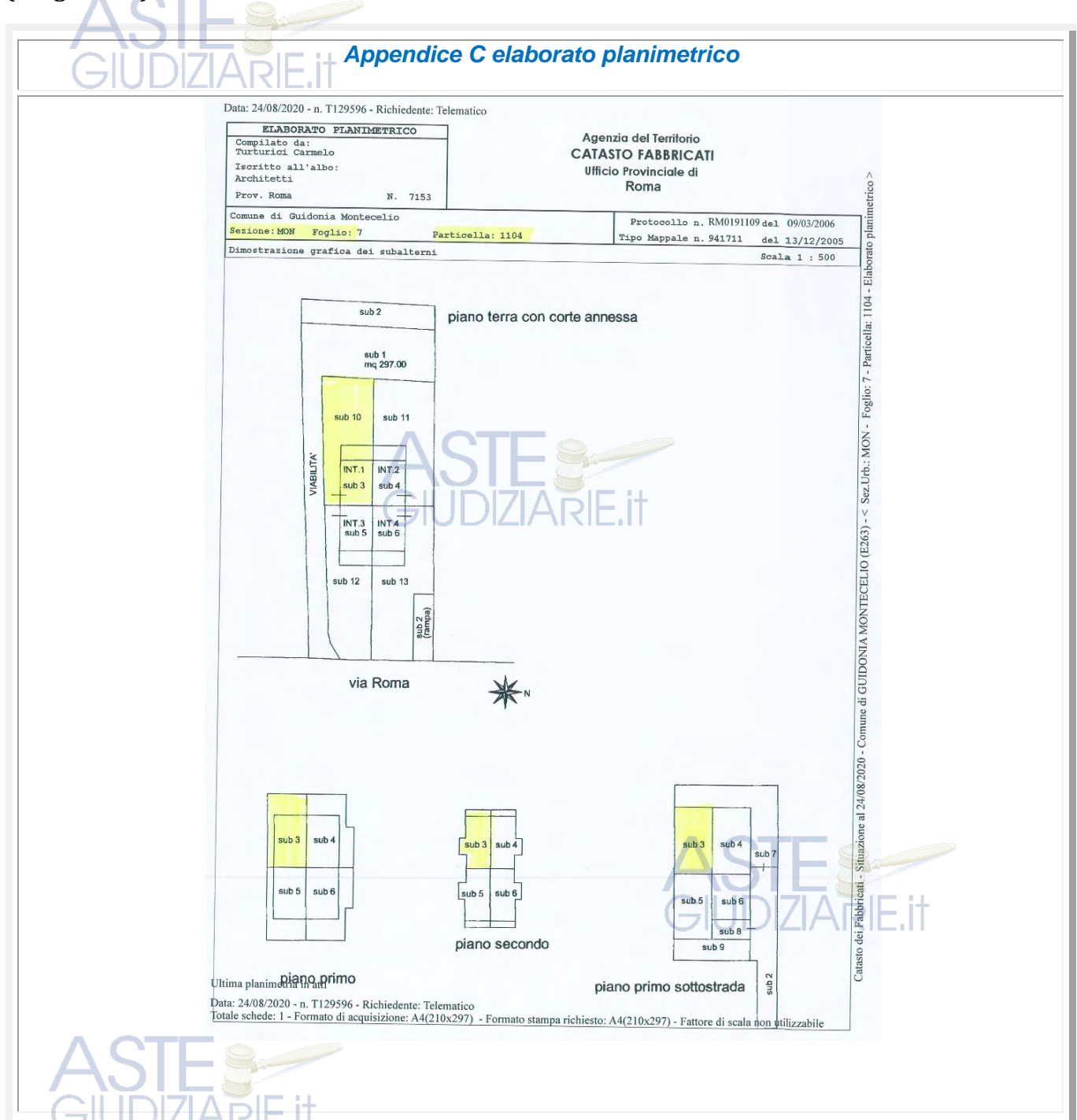
## PRECISAZIONI

Il CTU fa presente che nell'atto di provenienza e precisamente all' art. 2 nella vendita è compreso...

*"tutti gli spazi ed enti in comune del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare predetta che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari, ivi comprese le aree scoperte individuate con i subalterni 1 e 2 nell'elaborato planimetrico. In particolare la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente prende atto che l'area comune individuata con il sub 1 è interessata, secondo il vigente strumento urbanistico comunale dal passaggio di una strada."*

Dalle ricerche catastali il sub 1 non è un bene comune non censibile, ma un area urbana di mq. 297 intestata ad altri soggetti e non interessata dal pignoramento immobiliare.

(allegato 4-9)





## PATTI

Il fabbricato sul quale ricadono i beni staggiti, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale si presenta in buono stato conservativo, è completo di tutte le finiture sia interne che esterne.

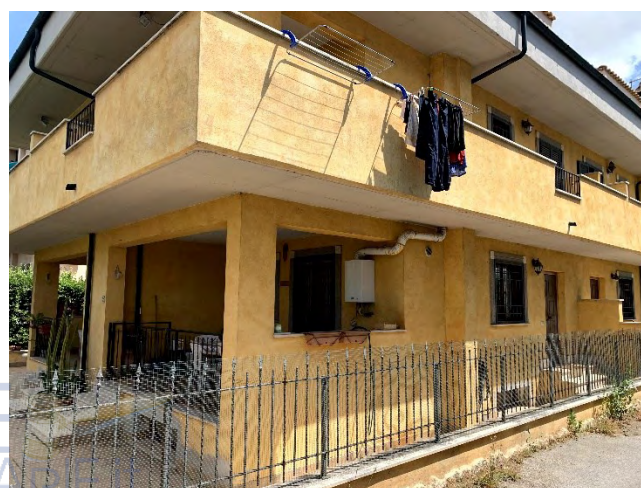
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Appendice D documentazione fotografica



Accesso da Via Roma



Vista Esterna Piano Terra



Vista Esterna

Vista Esterna

Cancello in comune con il sub 4-11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Vista interna Sogg/Cucina



Vista interna Soggiorno



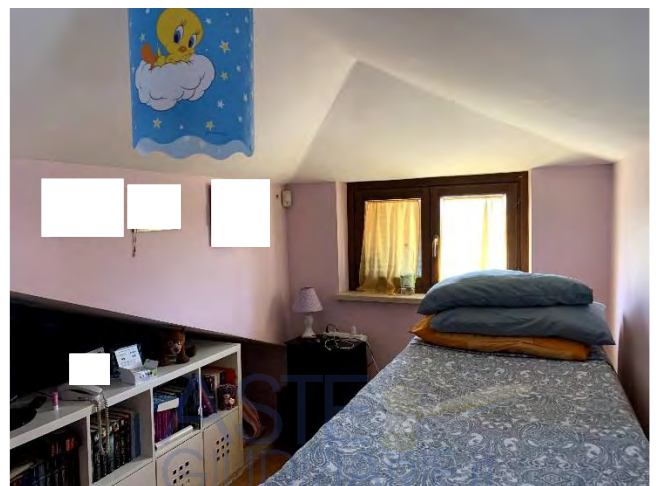
Vista Interna Camera



Vista Interna Camera /studio



Vista Interna Bagno Piano Primo



Locale Soffitta adibito a letto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



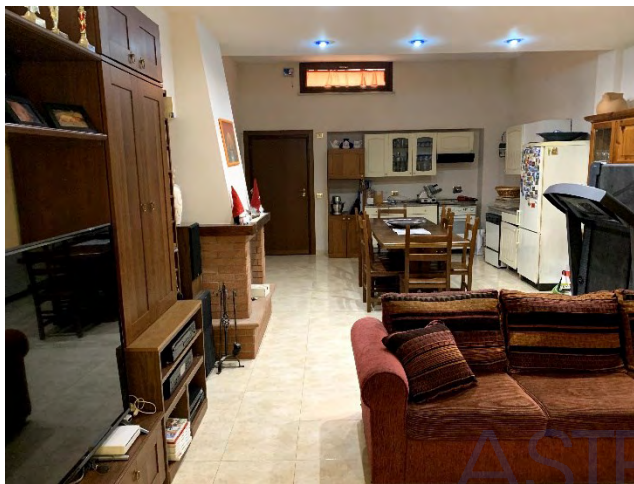




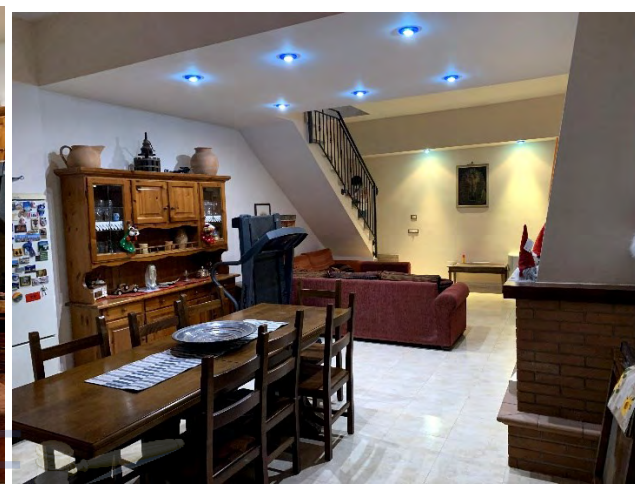
Locale Soffitta adibita a letto Terrazzino realizzato in Più



Locale Soffitta adibita a letto vano WC



Locale Cantina adibita a soggiorno/cucina



Locale Cantina adibita a soggiorno/cucina

## PARTI COMUNI

Il CTU come già enunciato in precedenza, ribadisce che l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'accesso individuato catastalmente con il sub 1, il quale non risulta pignorato, trattasi di area urbana di mq. 297 intestata ad altri soggetti, **la quale è stata venduta ai sig.ri come un bene comune**; mentre l'accesso alla corte avviene tramite un cancello pedonale in comune con il sub 4. Il confine che delimita la proprietà dell'immobile staggito con la proprietà confinante censita con il sub 4 non risulta materializzato.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno ove ricade l'immobile staggito non risulta vincolato da livello e usi civici.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato quadrifamiliare, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a tetto, l'interno della abitazione è pavimentata in piastrelle in grès le finestre sono munite di vetro camera, gli impianti sono realizzati sotto traccia. La corte di pertinenza è tutta recintata, tranne la parte che confina con l'abitazione Int. 2 sub 4.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla famiglia degli esecutati: (esecutato),  
(figlio), (esecutato),  
(figlia),

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002 al 21/05/2006		atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Castorina	27/09/2002	26519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/04/2006 al 07/04/2022		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Castorina	21/04/2006	60258	6008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/04/2006	25767	14275
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile in oggetto venne edificato, unitamente al fabbricato di cui è porzione, dalla su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 7 particella 1104, già particella 199.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato  
Iscritto a Roma 2 il 14/01/2005  
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 294  
Importo: € 1.094.000,00  
A favore di Banca di Roma Spa  
Contro  
Capitale: € 547.000,00  
Rogante: Castorina Giancarlo  
Data: 13/01/2005  
N° repertorio: 58104  
Note: Si precisa che risulta ancora iscritta l'ipoteca del mutuo contratto dalla costruttrice dell'immobile sul lotto di terreno edificabile, anche se il relativo debito è stato del tutto estinto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 27/04/2006  
Reg. gen. 25768 - Reg. part. 7345  
Importo: € 350.000,00  
A favore di Banca Toscana Spa  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: Castorina Giancarlo  
Data: 21/04/2006  
N° repertorio: 60259



## Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 2 il 16/07/2004

Reg. gen. 40006 - Reg. part. 24407

A favore di Comune di Guidonia Montecelio

Contro

**Note: Con l'atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), la per se e i suoi aventi causa si impegna ad asservire all'erigenda costruzione il terreno distinto in catasto terreni foglio 7 particella 199 ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei garages e cantine al piano seminterrato ed i locali soffitte al piano sottotetto come riportato nel progetto allegato all'atto, l'obbligazione non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del comune di Guidonia. (allegato 5)**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 28/03/2019

Reg. gen. 14795 - Reg. part. 10384

A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena

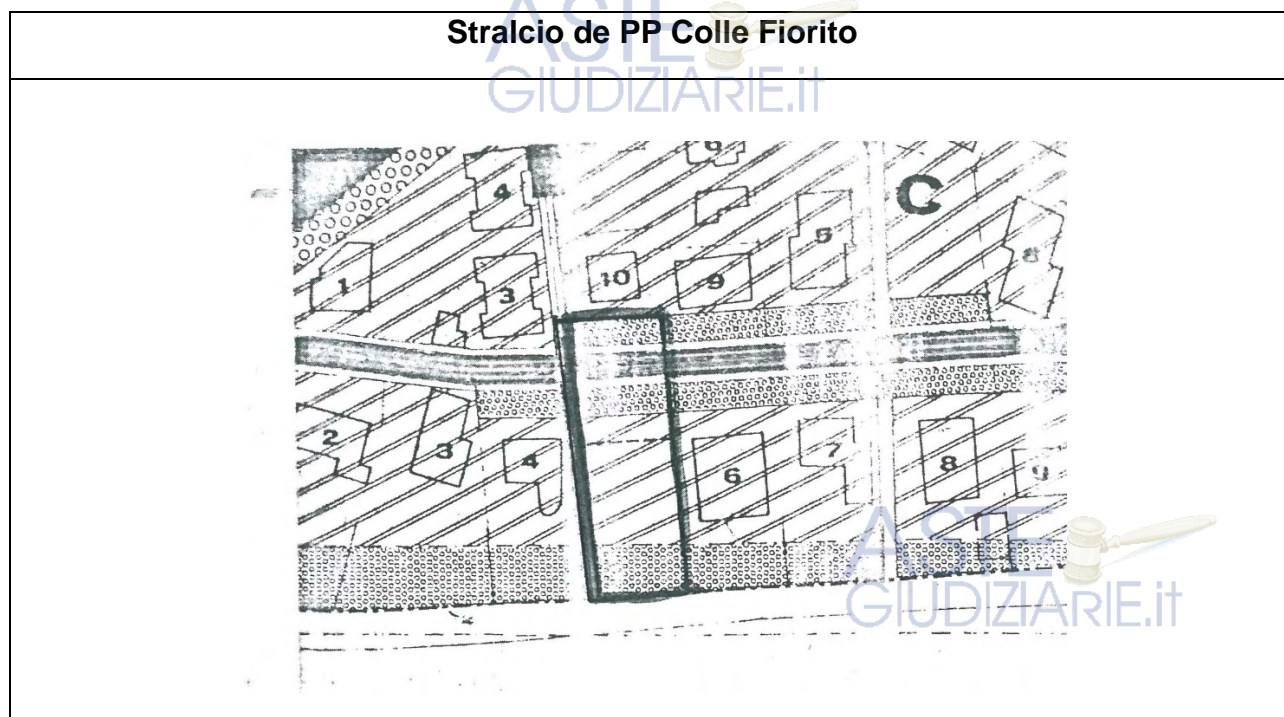
Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade all'interno del PRG in zona B sottozona B3/2 isolato A, lotto 5.



Per quanto riguarda i vincoli di natura paesaggistica si riportano di seguito lo stralcio dei PTPR approvati, ove si evince che non sono presenti vincoli di natura ambientale:



## Stralcio dei Piani Territoriali Paesaggistici Regionali approvati

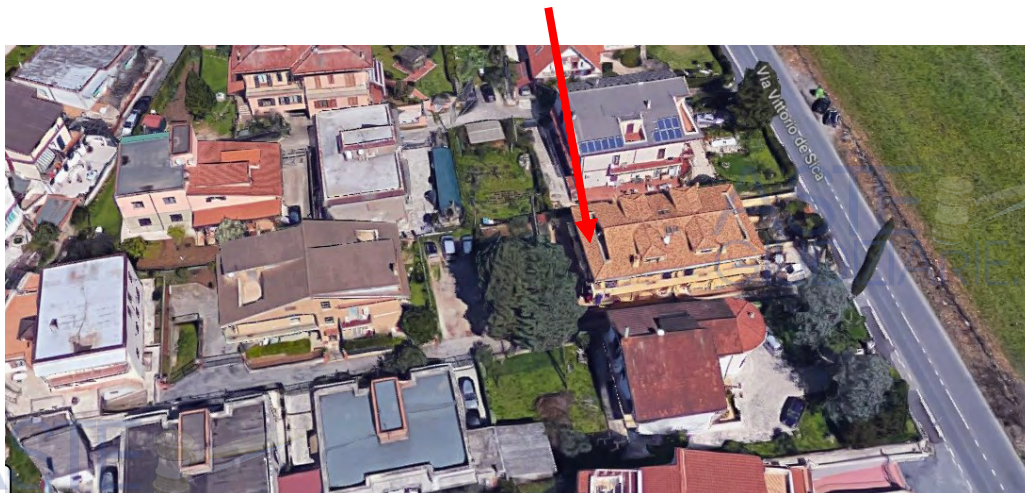


*Tav. A Paesaggio degli insediamenti urbani*



*Tav. B Paesaggio degli insediamenti urbani*

## Stralcio Ortofoto

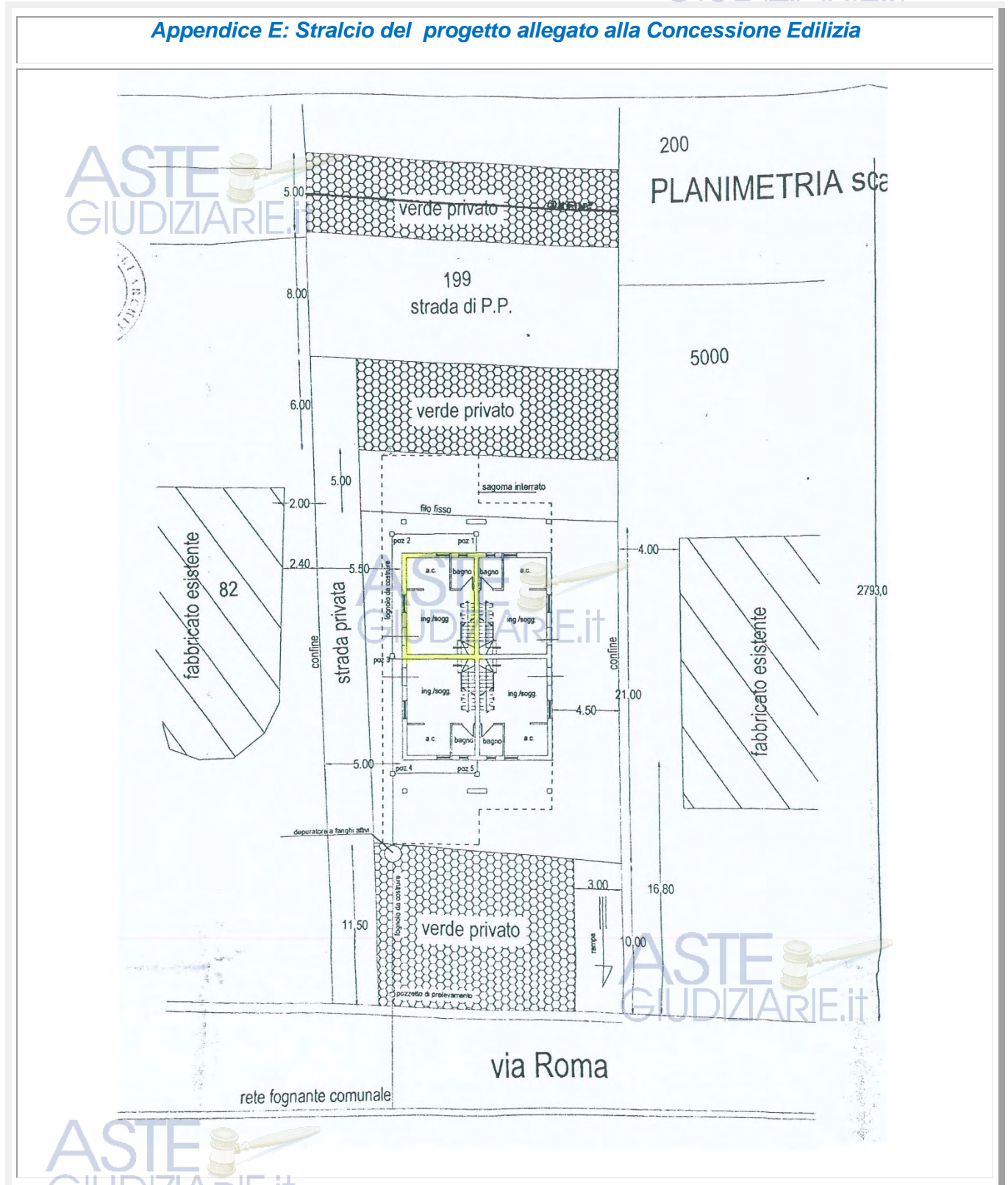


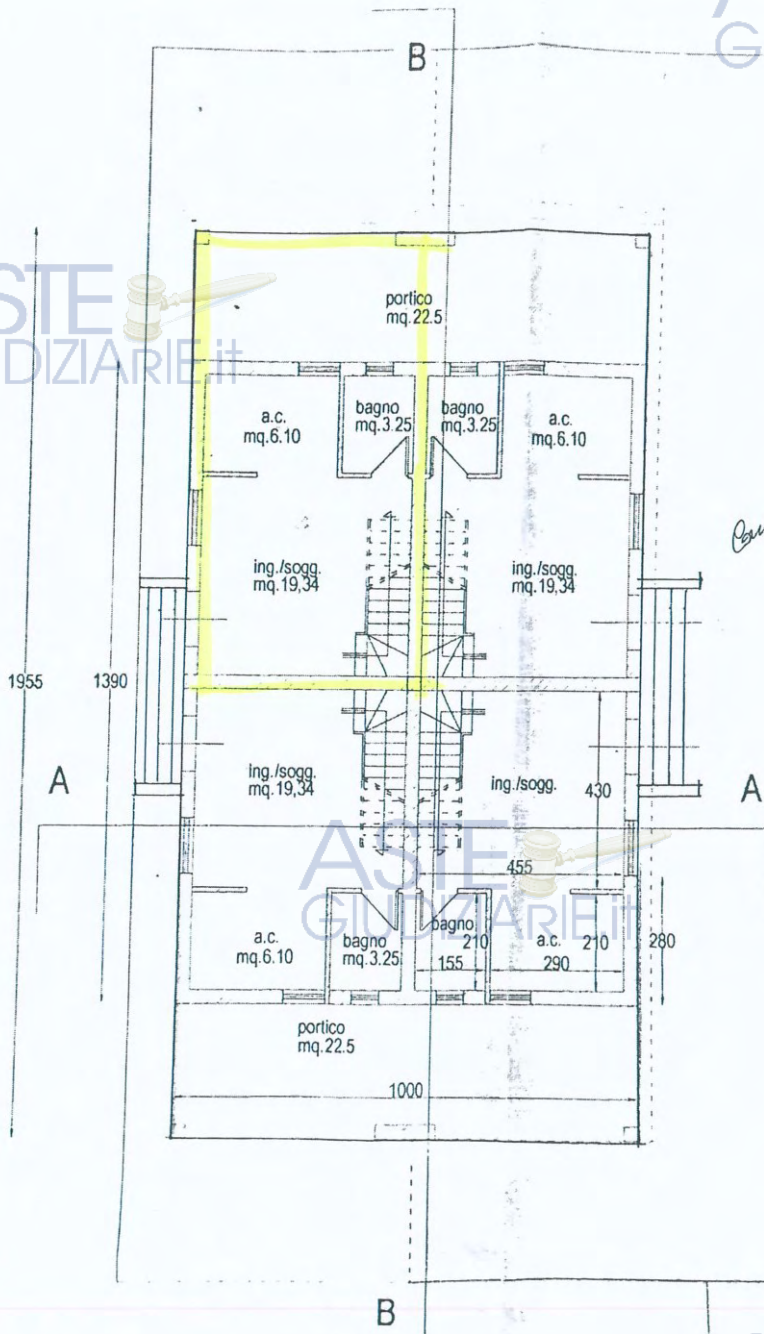


## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in virtu' del Permesso di Costruire n. 388 del 21/09/2004 (**vedi allegato n. 6**) che dava la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione residenziale.  
Per il fabbricato non risulta rilasciato il certificato di agibilità (**vedi allegato n. 7.**)

### Appendice E: Stralcio del progetto allegato alla Concessione Edilizia



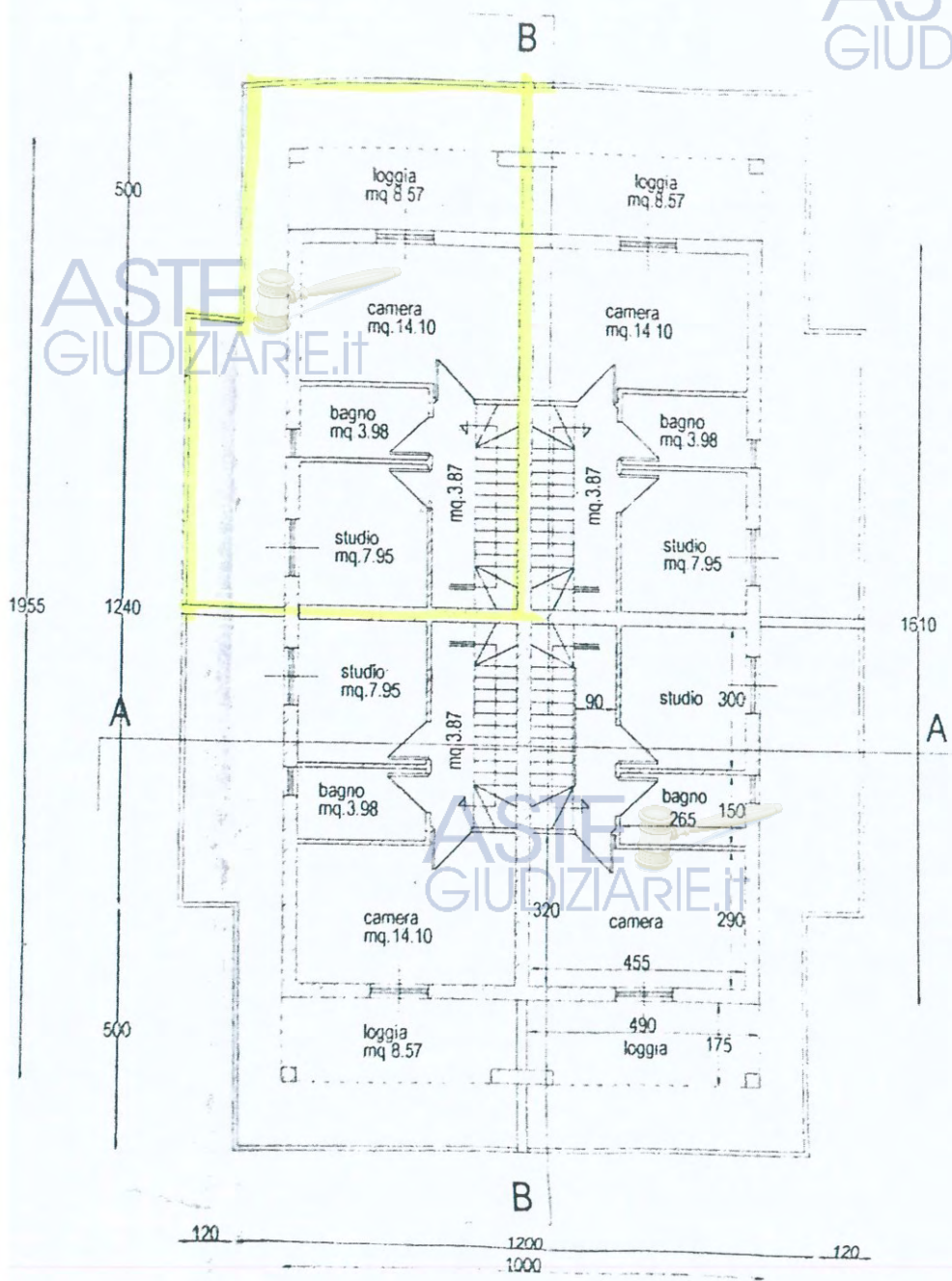


*Camporini s. ato*  
16/04/09  
*P. Camporini*

Pianta piano terra

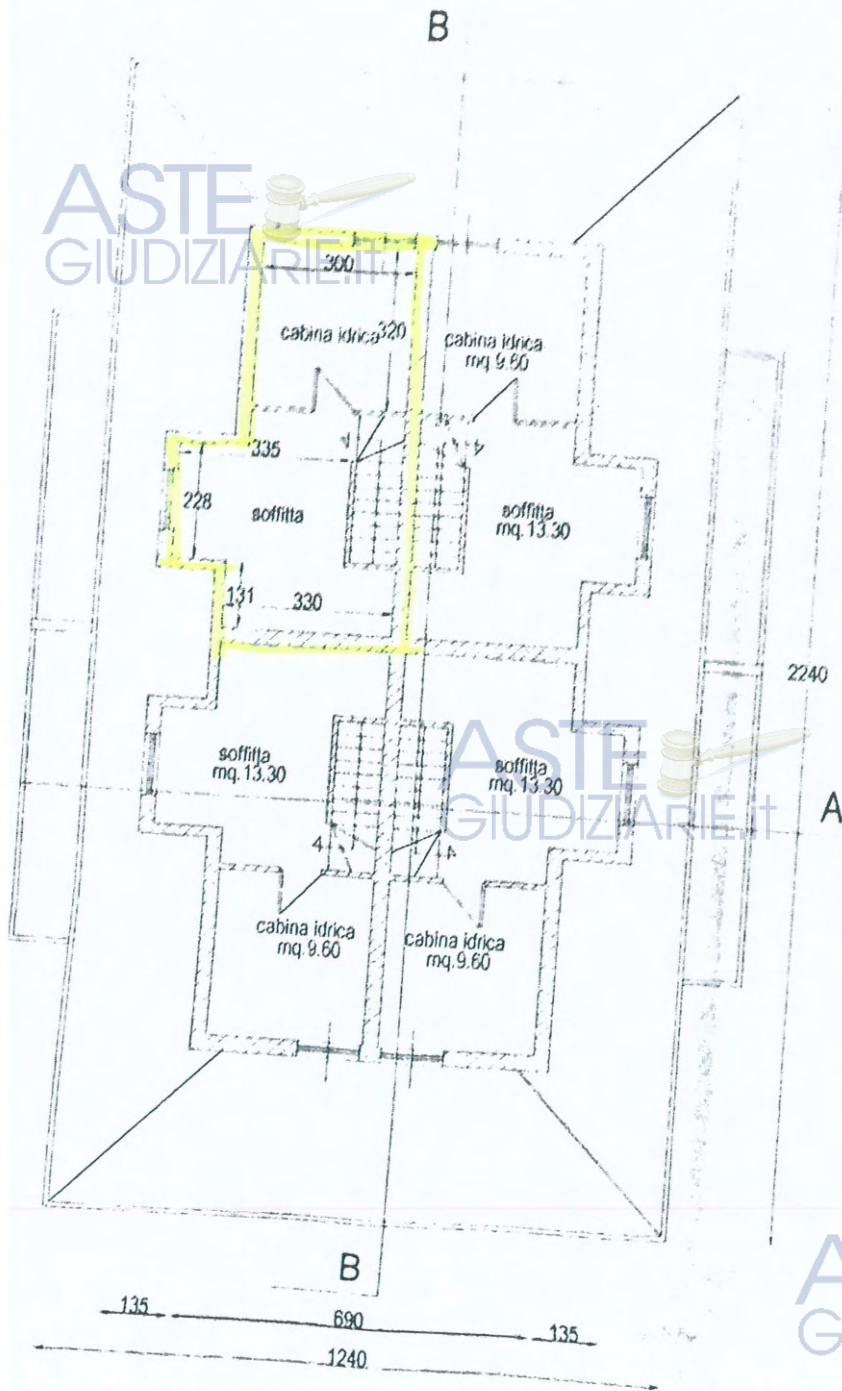






Pianta piano primo





Pianta piano sottotetto

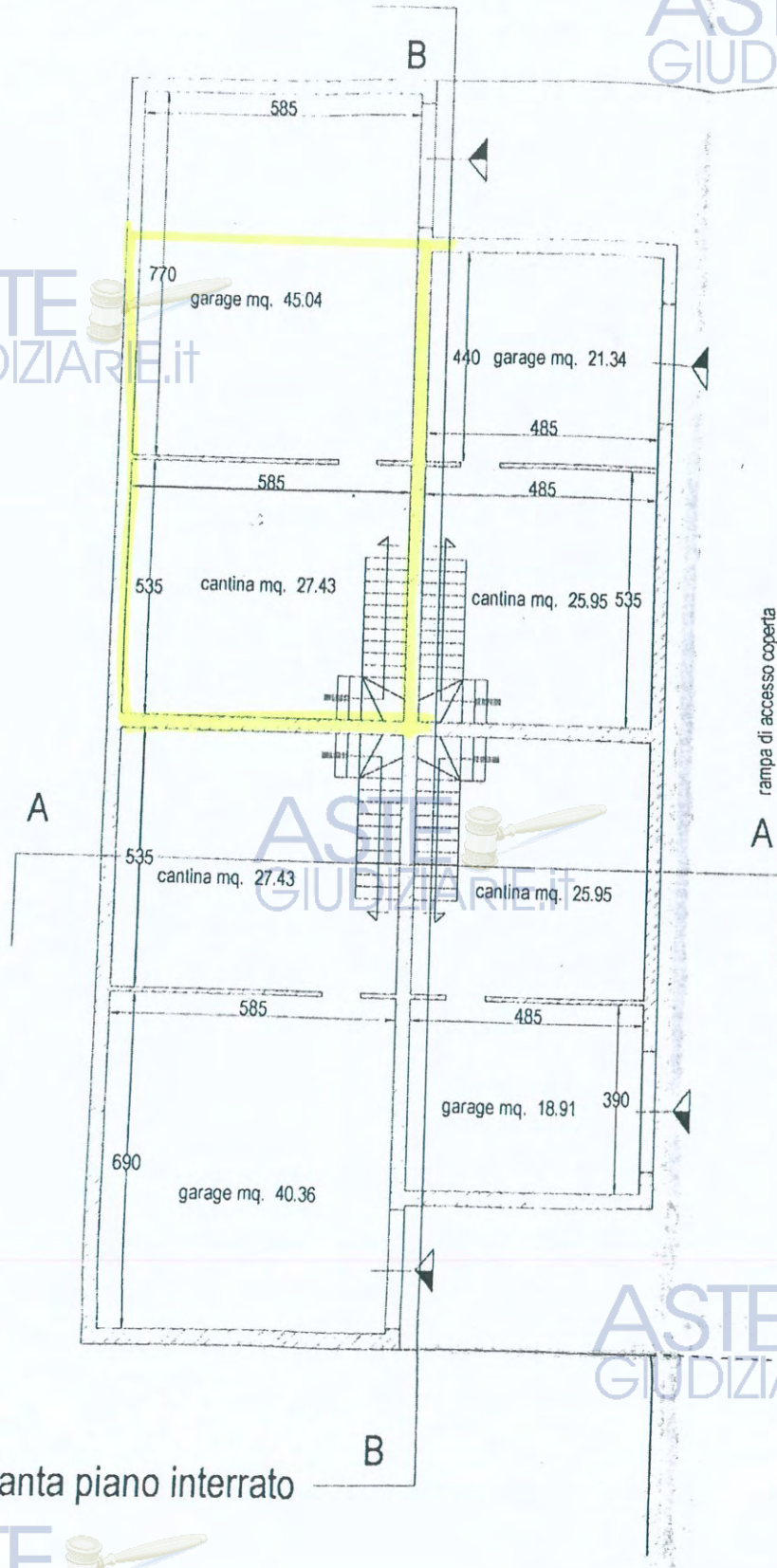




200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pianta piano interrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Non esiste corrispondenza tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, in particolare:

- al piano interrato la destinazione della cantina è stata trasformata in un locale residenziale,
- il locale garage di mq. 45,04, indicato nel progetto di concessione, in parte è stato accorpato alla cantina adiacente (oggetto di procedura) e trasformato in un locale residenziale, e in parte annesso alla vecchia rampa di accesso ai garages formando un locale garages di più ampie dimensioni censito ora in catasto con il sub 7 non oggetto di pignoramento.
- Al piano secondo/sottotetto il locale soffitta/cabina idrica è stata trasformata in camera da letto e bagno, inoltre è stato realizzato un piccolo terrazzino all'interno della falda del tetto e una nuova finestratura su tetto all'interno del vano bagno.
- La corte a piano terra ha un'area di circa ml. 3,80 l'area destinata a viabilità rappresentata sul progetto di concessione, in particolare la larghezza dell'area destinata a verde privato (giardino privato) è rappresentata nel progetto con una misura di ml. 6.00 dal filo del piano interrato; sul posto detta distanza è pari a ml. 9.80. **(vedasi rilievo CTU a pag. 6 e tavola di progetto a pag. 19)**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

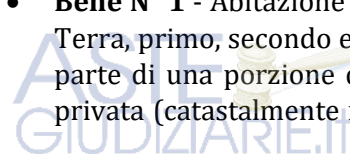


## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Abitazione in villino sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), posta al piano Terra, primo, secondo e interrato, con relativa corte pertinenziale destinata a giardino, facente parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene tramite una strada privata (catastalmente indicata con il sub 1) che si affaccia su via Roma. L'unità è completa di



tutte le finiture sia interne che esterne. L'abitazione è sprovvista di parcheggio privato esclusivo, ad oggi il parcheggio è garantito dall'area contraddistinta con il sub 1, area non di proprietà degli esecutati, che in futuro sarà destinata a strada di Piano Particolareggiato.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. MON Fg. 7, Part. 1104, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A/7, Graffato con il sub 10

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

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nelle zone di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato e tramite il web. Con i dati raccolti presso le locali Agenzie Immobiliari, i valori commerciali per beni similari è di **€/mq. 1.700,00**. Si è dedotto che:
- - per la zona ove è ubicato l'abitazione, da un punto di vista commerciale, il valore di mercato stimato dal CTU per immobili ad uso abitativo, è di circa **€/mq 1.550,00** (in riferimento alla media dei valori OMI e delle agenzie locali).

### Estratto valori OMI

**Agencia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
Provincia: ROMA  
Comune: GUIDONIA MONTECELIO  
Fascia/zona: Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO  
Codice zona: D1  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2000	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	5	7,5	L
Box	Normale	750	1100	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1400	2000	L	5,3	7,8	L

Stampa Legenda

Di seguito si riporta, in forma tabellare, il calcolo delle superfici dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e i fattori correttivi di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 276/D, interno 1, piano T-1-2-S1	149,08 mq	1.550,00 €/mq	€ 231.074,00	100,00%	€ 231.074,00
Valore di stima:					€ 231.074,00

**Valore di stima: € 231.074,00**

Dall'importo sopra determinato relativo alla quota di proprietà dell'esecutato, il CTU decurta i costi di ripristino degli abusi commessi, stimati a €. 25.000,00 (diversa destinazione d'uso al piano S1, e piano soffitta). Dal momento che detti abusi, a parere del CTU, devono essere necessariamente rimossi, in quanto le destinazioni d'uso approvate in sede di concessione edilizia n. 388 del 21/09/2004 devono essere mantenute permanentemente e irrevocabilmente in virtù dell'atto d'obbligo stipulato in data 14/07/2004 a rogito del coadiutore del notaio Luigi La Gioia rep. 56198, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 16/07/2004 ai nn. 40006/24407. Il CTU fa presente altresì che il ripristino della porzione di garage al piano interrato con l'originaria destinazione (garage) come da concessione edilizia 388/2004, non garantisce la fruibilità del locale in quanto l'accesso potrà essere garantito solamente attraverso il transito del sub 7 di proprietà dell'esecutato e di altri soggetti e non oggetto di procedura.

Inoltre il CTU decurta ulteriori €. 10.000,00 per le opere di rifacimento della recinzione a confine con la viabilità sul lato ovest della proprietà, e il valore dell'area da cedere in favore della costituenda via di Piano Particolareggiato.

Secondo il sottoscritto l'importo totale di detti ripristini è stimato ad € 35.000,00 e pertanto il valore di stima è pari ad:

**€. (231.074,00 - 35.000,00) = €. 196.074,00**

**Applicando l'abbattimento del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal CTU si ha che il valore totale del compendio oggetto di pignoramento ammonta ad €. 176.466,60 che arrotondato è pari ad €. 176.000,00**

**Valore finale di stima: € 176.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 14/07/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ferracci Francesco

26 di 30





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 276/D, interno 1, piano T-1-2-S1

Abitazione in villino sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), posta al piano Terra, primo, secondo e interrato, con relativa corte pertinenziale destinata a giardino, facente parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene tramite una strada privata (catastalmente indicata con il sub 1) che si affaccia su via Roma. L'unità è completa di tutte le finiture sia interne che esterne. L'abitazione è sprovvista di parcheggio privato esclusivo, ad oggi il parcheggio è garantito dall'area contraddistinta con il sub 1, area non di proprietà degli esecutati, che in futuro sarà destinata a strada di Piano Particolareggiato.

Identificato al catasto Fabbricati - Sez. MON Fog. 7, Part. 1104, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A/7, Graffato sub 10

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade all'interno del PRG in zona B sottozona B3/2 isolato A lotto 5.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00**



Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 276/D, interno 1, piano T-1-2-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - sez. MON Foglio 7, Part. 1104, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A/7, Graffato sub 10	<b>Superficie</b>	149.08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile allo stato attuale si presenta in buono stato conservativo, è completo di tutte le finiture sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), posta al piano Terra, primo, secondo e interrato, con relativa corte pertinenziale destinata a giardino, facente parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene tramite una strada privata (catastalmente indicata con il sub 1) che si affaccia su via Roma. L'unità è completa di tutte le finiture sia interne che esterne. L'abitazione è sprovvista di parcheggio privato esclusivo, ad oggi il parcheggio è garantito dall'area contraddistinta con il sub 1, area non di proprietà degli esecutati, che in futuro sarà destinata a strada di Piano Particolareggiato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto risulta occupato dalla famiglia degli esecutati: (esecutato), (figlio), (figlia).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 27/04/2006  
Reg. gen. 25768 - Reg. part. 7345  
Importo: € 350.000,00  
A favore di Banca Toscana Spa  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: Castorina Giancarlo  
Data: 21/04/2006  
N° repertorio: 60259
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 28/03/2019  
Reg. gen. 14795 - Reg. part. 10384  
A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena  
Contro  
Formalità a carico della procedura



**ELENCO ALLEGATI:**

- **Allegato n. 1:** Certificato di Matrimonio
- **Allegato n. 2:** Atto di provenienza,
- **Allegato n. 3:** Visura, planimetria catastale, estratto di mappa,
- **Allegato n. 4:** Elaborato planimetrico, elenco sub
- **Allegato n. 5:** Atto d'obbligo notaio Gioia del 14/07/2004 rep. 56198,
- **Allegato n. 6:** Concessione edilizia 388 del 21/09/2004, elaborato progettuale
- **Allegato n. 7:** Dichiarazione di irreperibilità dell'agibilità
- **Allegato n. 8:** Rilievo del CTU.
- **Allegato n. 9:** Visura Foglio 7 part 1104 sub 1 (viabilità)

