
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.500,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 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 Monte Bianco, 83, scala C, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.981267, 12.622145)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Colleverde Via Monte Bianco n.83, scala C, secondo piano, interno 6.

L'edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre il terrazzo ed un piano interrato, è formato da più scale, l'appartamento in oggetto (6/C) è in posizione angolare, con affaccio verso il cortile interno posteriore e la parte laterale ad est, per cui non si affaccia direttamente sulla Via Monte Bianco.

Nel piazzale del condominio sono presenti i posti auto condominiali.

L'appartamento è formato da soggiorno, cucina, ampio ingresso e corridoio, 2 stanze da letto, ripostiglio, bagno e due grandi balconi che coprono quasi l'intero perimetro dell'appartamento, la cui area utile totale è di mq.78,53 oltre due balconi uno di mq.12,54 e un altro di mq.18,25, la superficie lorda commerciale totale è di mq. 100,33.

La zona è prettamente residenziale, è buona la presenza dei servizi essenziali e degli esercizi commerciali di vicinato.

E' adiacente alla Via Nomentana Bis e alla Via Nomentana, risultando ben collegata con la Capitale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Monte Bianco, 83, scala C, interno 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile risultava legalmente separato.

CONFINI

L'appartamento interno 6 confina con pianerottolo, appartamento interno 5, distacco particella 275, distacco particella 282, altra u.i, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,53 mq	91,10 mq	1	91,10 mq	3,00 m	2
Balcone	12,54 mq	12,54 mq	0,30	3,76 mq	0,00 m	2
Balcone	18,25 mq	18,25 mq	0,30	5,47 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				100,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/06/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 281, Sub. 51 Categoria A7

Dal 24/06/1974 al 22/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 281, Sub. 51 Categoria A7
Dal 22/12/1982 al 13/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 281, Sub. 51 Categoria A7
Dal 13/04/1990 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani
Dal 07/12/2004 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani
Dal 12/09/2005 al 08/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 610,71 Piano 2° Scala C interno 6
Dal 08/07/2014 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 610,71 Piano 2° - scala C - interno 6

Dal 13/03/1998 al 07/12/2004 di proprietà **** Omissis **** nato a Roma il 21/08/1984, che vende il 7/12/2004 a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	3	281	51	1	A2	2	5,5 vani	102 mq	610,71 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia di qualsiasi tipologia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. Osservando lo stato della muratura, dei materiali e delle rifiniture si nota che è stato oggetto di manutenzione ordinaria non molto tempo fa.

Sulla pavimentazione originaria è stata applicata la nuova pavimentazione in gress porcellanato del modello tipo listoni in legno color noce, utilizzato anche per i battiscopa. Nel bagno anch'esso rinnovato e nella cucina troviamo la stessa pavimentazione e i rivestimenti in ceramica in ottimo stato.

Le pareti sono ben pitturate e pulite, gli impianti sembrano anch'essi rinnovati, ma non c'è la certezza non avendo rinvenuto la documentazione/certificazioni di riferimento.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, le serrande in plastica bianca, le porte interne bianche tamburate in legno con maniglie nuove, il tutto in buono stato.

Il riscaldamento è autonomo, le stanze principali sono fornite di condizionatore d'aria (slip), i cui motori sono posizionati all'esterno nel balcone.

All'esterno l'edificio nell'insieme si presenta in buono stato, la rifinitura dei prospetti è realizzata con rivestimento in ceramica tipo mattoncino a due colori a fasce, la fascia alta di ogni piano è rifinita con intonaco di colore chiaro.

L'edificio è posizionato lungo la Via Monte Bianco per cui al piano terra sono ubicati diversi negozi, la zona risulta abbastanza vivace, anche dal punto di vista del mercato immobiliare.

Le parti condominiali e il vano scala, sono risultate ben curate e spaziosi.

PARTI COMUNI

Tutte le parti condominiali sono ben mantenute e curate, compreso lo spazio esterno al piano terra dell'edificio in cui si trovano molti posti auto le aiuole e il vialetto interno per l'accesso alle varie scale del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio realizzato negli anni settanta con struttura in cemento armato e tamponature in parte rivestite con piastrelle di ceramica tipo mattoncino, l'edificio è composto da più scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato/abitato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1990 al 13/03/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi di Roma	13/04/1990	7274	853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/04/1990	17602	12298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1998 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ernesto Caprino di Roma	13/03/1998	14622	3134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/03/1998	7665	5164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2004 al 08/07/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi di Roma	07/12/2004	69128	8460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/12/2004	73768	45924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/07/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi di Roma	08/07/2014	79594	11304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/07/2014	32502	19907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2014
Reg. gen. 32503 - Reg. part. 3802
Quota: 1/1
Importo: € 245.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 222.727,27
Rogante: Notaio Massimo Recchi
Data: 08/07/2014
N° repertorio: 79595
N° raccolta: 11305
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n.443/22
Iscritto a Roma 2 il 10/11/2023
Reg. gen. 61209 - Reg. part. 9194

Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/01/2024
Reg. gen. 3946 - Reg. part. 2934
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NOTE indicate nella Relazione Notarile in atti:

- che nella nota di trascrizione del 10/07/2014 Reg.Gen.32502 Reg.Part.19907 e nell'intestazione catastale non è riportato riportato il regime patrimoniale del signor Marinelli Stefano;
- che nella nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 10/11/2023 Reg.Gen.61209 e Reg.Part.9194 l'immobile è indicato come sito nel Comune di Tivoli anzichè nel Comune di Guidonia Montecelio.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di completamento - edilizia residenziale consolidata in zona di P.R.G. "B2" "Variante Colleverde P21", in tale zona sono comprese le parti del territorio consolidato e in parte da completare a vocazione prettamente residenziale.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici all'area su cui sorge il fabbricato risulta sita in zona "paesaggio degli insediamenti urbani" e non soggetta ad eventuali vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è iniziata prima del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente è stato completato nel 1971, è stato edificato in virtù di regolare Licenza Edilizia n. 474 rilasciata in data 22/8/1967 e successiva licenza di Variante n. 164 rilasciata in data 15/04/1970, Licenza di voltura n.85 del 29/03/1971. L'edificio è stato dichiarato Abitabile/Agibile con provvedimento del 3/12/1971.

Nell'appartamento non sono state riscontrate difformità interne.

Nell'atto di compravendita del 2014 è allegato il certificato energetico APE rilasciato in data 3/7/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.196,71

Esiste un debito con il condominio riguardante l'immobile in oggetto di circa € 6.200,00 fino a Gennaio 2025, da questo importo si deve detrarre la somma di € 4.003,29 azionata con decreto ingiuntivo e pignoramento immobiliare ($6200-4003,29=2.196,71$).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per

funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio, in località Colleverde, zona residenziale con la presenza di attività commerciali e servizi, adiacente alla Via Nomentana e Nomentana Bis, risultando una zona ben collegata con la Capitale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 83, scala C, interno 6, piano 2

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Colleverde Via Monte Bianco n.83, scala C, secondo piano, interno 6. L'edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre il terrazzo ed un piano interrato, è formato da più scale, l'appartamento in oggetto (6/C) è in posizione angolare, con affaccio verso il cortile interno posteriore e la parte laterale ad est, per cui non si affaccia direttamente sulla Via Monte Bianco. Nel piazzale del condominio sono presenti i posti auto condominiali. L'appartamento è formato da soggiorno, cucina, ampio ingresso e corridoio, 2 stanze da letto, ripostiglio, bagno e due grandi balconi che coprono quasi l'intero perimetro dell'appartamento, la cui area utile totale è di mq.78,53 oltre due balconi uno di mq.12,54 e un altro di mq.18,25, la superficie lorda commerciale totale è di mq. 100,33. La zona è prettamente residenziale, è buona la presenza dei servizi essenziali e degli esercizi commerciali di vicinato. E' adiacente alla Via Nomentana Bis e alla Via Nomentana, risultando ben collegata con la Capitale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 189.724,03

L'appartamento risulta ben posizionato in zona Colleverde centrale, zona residenziale ben collegata con la Capitale.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., Per quanto riguarda la posizione il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare si colloca in una fascia media/alta in riferimento alle quotazioni.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore medio di €. 1860,00 ad un massimo di €.2.160,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€.1860+2160)/2= €.4020/2 = €. 2.010,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 5 coefficienti principali: di piano, di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo

dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 100,33

valore di riferimento determinato €. 2.010,00 al mq.

coefficiente di piano C1=0,97 2° piano con ascensore

coefficiente di vetustà C2=0,97

coefficiente di panoramicità C3=1,00

coefficiente di luminosità C4=1,00

coefficiente di conservazione/manutenzione C5=1,00

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,97 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 0,9409$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. $2.010,00 \times 0,9409 = \text{€} 1.891,21$ arrotond. € 1.891,00/mq

Valore determinato: mq.100,33 x 1.891,00€/mq.= € 189.724,03

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 83, scala C, interno 6, piano 2	100,33 mq	1.891,00 €/mq	€ 189.724,03	100,00%	€ 189.724,03
				Valore di stima:	€ 189.724,03

Valore di stima: € 189.724,03

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	251,63	€

Valore finale di stima: € 170.500,00

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.

Tivoli, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - All.003-VisStoricaFg3-MAR-Part281-Sub51
- ✓ Altri allegati - All.004-PlanimetriaCatastale
- ✓ Altri allegati - All.005-Atto di Provenienza+Ape
- ✓ Altri allegati - All.006-Ispezione-Ipotecaria-CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 83, scala C, interno 6, piano 2

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Colleverde Via Monte Bianco n.83, scala C, secondo piano, interno 6. L'edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre il terrazzo ed un piano interrato, è formato da più scale, l'appartamento in oggetto (6/C) è in posizione angolare, con affaccio verso il cortile interno posteriore e la parte laterale ad est, per cui non si affaccia direttamente sulla Via Monte Bianco. Nel piazzale del condominio sono presenti i posti auto condominiali. L'appartamento è formato da soggiorno, cucina, ampio ingresso e corridoio, 2 stanze da letto, ripostiglio, bagno e due grandi balconi che coprono quasi l'intero perimetro dell'appartamento, la cui area utile totale è di mq.78,53 oltre due balconi uno di mq.12,54 e un altro di mq.18,25, la superficie lorda commerciale totale è di mq. 100,33. La zona è prettamente residenziale, è buona la presenza dei servizi essenziali e degli esercizi commerciali di vicinato. E' adiacente alla Via Nomentana Bis e alla Via Nomentana, risultando ben collegata con la Capitale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di completamento - edilizia residenziale consolidata in zona di P.R.G. "B2" "Variante Colleverde P21", in tale zona sono comprese le parti del territorio consolidato e in parte da completare a vocazione prettamente residenziale. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici all'area su cui sorge il fabbricato risulta sita in zona "paesaggio degli insediamenti urbani" e non soggetta ad eventuali vincoli.

Prezzo base d'asta: € 170.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 83, scala C, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 281, Sub. 51, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	100,33 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. Osservando lo stato della muratura, dei materiali e delle rifiniture si nota che è stato oggetto di manutenzione ordinaria non molto tempo fa. Sulla pavimentazione originaria è stata applicata la nuova pavimentazione in gress porcellanato del modello tipo listoni in legno color noce, utilizzato anche per i battiscopa. Nel bagno anch'esso rinnovato e nella cucina troviamo la stessa pavimentazione e i rivestimenti in ceramica in ottimo stato. Le pareti sono ben pitturate e pulite, gli impianti sembrano anch'essi rinnovati, ma non c'è la certezza non avendo rinvenuto la documentazione/certificazioni di riferimento. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, le serrande in plastica bianca, le porte interne bianche tamburate in legno con maniglie nuove, il tutto in buono stato. Il riscaldamento è autonomo, le stanze principali sono fornite di condizionatore d'aria (slip), i cui motori sono posizionati all'esterno nel balcone. All'esterno l'edificio nell'insieme si presenta in buono stato, la rifinitura dei prospetti è realizzata con rivestimento in ceramica tipo mattoncino a due colori a fasce, la fascia alta di ogni piano è rifinita con intonaco di colore chiaro. L'edificio è posizionato lungo la Via Monte Bianco per cui al piano terra sono ubicati diversi negozi, la zona risulta abbastanza vivace, anche dal punto di vista del mercato immobiliare. Le parti condominiali e il vano scala, sono risultate ben curate e spaziosi.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Guidonia Montecelio in località Colleverde Via Monte Bianco n.83, scala C, secondo piano, interno 6. L'edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre il terrazzo ed un piano interrato, è formato da più scale, l'appartamento in oggetto (6/C) è in posizione angolare, con affaccio verso il cortile interno posteriore e la parte laterale ad est, per cui non si affaccia direttamente sulla Via Monte Bianco. Nel piazzale del condominio sono presenti i posti auto condominiali. L'appartamento è formato da soggiorno, cucina, ampio ingresso e corridoio, 2 stanze da letto, ripostiglio, bagno e due grandi balconi che coprono quasi l'intero perimetro dell'appartamento, la cui area utile totale è di mq.78,53 oltre due balconi uno di mq.12,54 e un altro di mq.18,25, la superficie lorda commerciale totale è di mq. 100,33. La zona è prettamente residenziale, è buona la presenza dei servizi essenziali e degli esercizi commerciali di vicinato. E' adiacente alla Via Nomentana Bis e alla Via Nomentana, risultando ben collegata con la Capitale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato/abitato dal debitore esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2014
Reg. gen. 32503 - Reg. part. 3802
Quota: 1/1
Importo: € 245.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 222.727,27
Rogante: Notaio Massimo Recchi
Data: 08/07/2014
N° repertorio: 79595
N° raccolta: 11305
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n.443/22
Iscritto a Roma 2 il 10/11/2023
Reg. gen. 61209 - Reg. part. 9194
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/01/2024
Reg. gen. 3946 - Reg. part. 2934
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura