
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fabiani Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 433/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	9



Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	12



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 433/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.354,11	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1.....	23



INCARICO

In data 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Fabiani Edoardo, con studio in Via Tiburtina,37 - 00019 - Tivoli (RM), email edoardo.fabiani@libero.it, PEC edoardo.fabiani@geopec.it, Tel. 3480505731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 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 NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3 di fabbricato realizzato negli anni '90, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, il tutto avente altezza di mt 2,70 è presente un balcone a servizio della zona giorno e un balcone a servizio della zona notte. Gli infissi sono in legno vetro doppio e la porta d'ingresso di tipo blindato leggero. L'ingresso all'unità avviene tramite scala e ascensore condominiale. L'interno dell'appartamento necessita di ristrutturazione per manutenzione ordinaria, sostituzione della porta d'ingresso, mentre l'esterno è stato ristrutturato recentemente nell'anno 2022 usufruendo di ecobonus 110. Nell'area dove è ubicato il compendio immobiliare sono presenti i principali servizi. A completare la proprietà un posto auto coperto di 14 mq anche se non manca la possibilità di parcheggiare ulteriormente sull'area comune asfaltata adiacente all'ingresso della palazzina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Posto auto coperto al piano seminterrato avente altezza di mt 2,50 pertinenza dell'appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3. L'entrata carrabile si trova in Via Fabio Massimo snc, mentre il pedonale è su Via Numa Pompilio n. 5.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

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 NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1



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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo della scala A contraddistinta con il numero interno 3, confinante a nord con vano scale e appartamento contraddistinto con il numero interno 4, a est e a sud su corte condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Posto auto coperto contraddistinto con il numero 3 della scala A, confinante a est con posto auto contraddistinto con il numero 2 a ovest con posto auto contraddistinto con il numero 4 a sud con Via Fabio Massimo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,70 m	secondo
Balcone zona giorno	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	secondo
Balcone zona notte	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				110,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2002 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 30, Part. 476, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.03, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 724,33 Piano 2
Dal 24/01/2006 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 30, Part. 476, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.03, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 724,33 Piano 2

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2002 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 30, Part. 476, Sub. 503, Zc. 1 Categoria C6 Cl.04, Cons. 14,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 24/01/2006 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 30, Part. 476, Sub. 503, Zc. 1 Categoria C6



		Cl.04, Cons. 14,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 33,98 Piano S1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Mon	30	476	33	1	A2	03	5,5	106 mq	724,33 €	2		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Mon	30	476	503	1	C6	04	14,00	15,00 mq	33,98 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile ad oggi risulta libero e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Il posto auto coperto ad oggi risulta libero e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

L'unità immobiliare all'interno necessita di manutenzione ordinaria, esternamente è in buone condizioni avendo usufruito nell'anno 2022 di ecobonus 110.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Il posto auto coperto risulta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile è inserito in contesto condominiale pertanto le parti in comune come scale, ascensore, spazio di manovra corte esterna vengono normate dalle relative tabelle millesimali presenti, tali beni comuni non sono oggetto del lotto in quanto il pignoramento riguarda esclusivamente l'unità immobiliare.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Il posto auto coperto al piano S1 è inserito in contesto condominiale pertanto le parti in comune come lo spazio di manovra sono normate dalle relative tabelle millesimali presenti, tali beni comuni non sono oggetto del lotto in quanto il pignoramento riguarda esclusivamente l'unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo della scala A contraddistinta con il numero interno 3, confinante a nord con vano scale e appartamento contraddistinto con il numero interno 4, a est e a sud su corte condominiale si presenta in buone condizioni statiche, la struttura verticale è in c.a. e tamponature in muratura isolata a cassa vuota intonacate ed in ottime condizioni esternamente, la copertura del fabbricato è a terrazza anch'essa ristrutturata. Internamente l'unità necessita di manutenzione ordinaria, è presente l'impianto di riscaldamento da revisionare e la predisposizione per l'installazione di impianto per il raffrescamento estivo (split), gli infissi in legno a doppio vetro e tapparelle in pvc, le porte interne di tipo tamburate, il portoncino d'ingresso blindato leggero è da sostituire. Al piano seminterrato il posto auto coperto non è tamponato con pavimentazione in cemento industriale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Il posto auto coperto al piano seminterrato avente struttura in c.a. non è tamponato ed ha pavimentazione in cemento industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2002 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE	22/11/2002	274	727
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/01/2006	4808	2636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2006 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Fontecchia	24/01/2006	7027	4930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/01/2006	4809	2637
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2002 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE	22/11/2002	274	727
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/01/2006	4808	2636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2006 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Fontecchia	24/01/2006	7027	4930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/01/2006	4809	2637
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/01/2006
Reg. gen. 4823 - Reg. part. 1456
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/12/2023
Reg. gen. 68649 - Reg. part. 49299
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/01/2006
Reg. gen. 4823 - Reg. part. 1456



Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/12/2023
Reg. gen. 68649 - Reg. part. 49299
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Il fabbricato è stato edificato in zona CM, area per edilizia mista, di Piano Regolatore Generale vigente-PDZ sub comparto CM/1 del Comune di Guidonia Montecelio e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso abitativa come riportato dal certificato di abitabilità n° 86 del 26/10/1989.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Il fabbricato è stato edificato in zona CM, area per edilizia mista, di Piano Regolatore Generale vigente-PDZ sub comparto CM/1 del Comune di Guidonia Montecelio e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso box come riportato dal certificato di abitabilità n° 86 del 26/10/1989.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

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

Da esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio il fabbricato e la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 269 del 06/06/1988 e Concessione Edilizia in Variante n° 299 del 26/04/1989. L'edificio stesso è stato dichiarato abitabile con certificato n° 86 del 26/10/1989.



A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio alla disamina del progetto allegato alla Concessione Edilizia n° 269 del 06/06/1988 e Concessione Edilizia in Variante n° 299 del 26/04/1989, alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi non emergono difformità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

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

Da esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio il fabbricato e la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 269 del 06/06/1988 e Concessione Edilizia in Variante n° 299 del 26/04/1989. L'edificio stesso è stato dichiarato abitabile con certificato n° 86 del 26/10/1989.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio alla disamina del progetto allegato alla Concessione Edilizia n° 269 del 06/06/1988 e Concessione Edilizia in Variante n° 299 del 26/04/1989, alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.502,14

Le spese condominiali non essendo separate nella loro ripartizione sono cumulative per tutti e due i beni oggetto di perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3 di fabbricato realizzato negli anni '90, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, il tutto avente altezza di mt 2,70 è presente un balcone a servizio della zona giorno e un balcone a servizio della zona notte. Gli infissi sono in legno vetro doppio e la porta d'ingresso di tipo blindato leggero. L'ingresso all'unità avviene tramite scala e ascensore condominiale. L'interno dell'appartamento necessita di ristrutturazione per manutenzione ordinaria, sostituzione della porta d'ingresso, mentre l'esterno è stato ristrutturato recentemente nell'anno 2022 usufruendo di ecobonus 110. Nell'area dove è ubicato il compendio immobiliare sono presenti i principali servizi. A completare la proprietà un posto auto coperto di 14 mq anche se non manca la possibilità di parcheggiare ulteriormente sull'area comune asfaltata adiacente all'ingresso della palazzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 476, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 138.125,00

Il criterio in base al quale si sono valutate le quotazioni immobiliari è stato quello per comparazione con altri immobili della zona e inoltre si sono verificate anche le quotazioni dell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare/Agenzia delle Entrate) che sono risultate coerenti con le precedenti. Le superfici lorde sono state rilevate dalle misurazioni in loco.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1

Posto auto coperto al piano seminterrato avente altezza di mt 2,50 pertinenza dell'appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3. L'entrata carrabile si trova in Via Fabio Massimo snc, mentre il pedonale è su Via Numa Pompilio n. 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 476, Sub. 503, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.937,50

Il criterio in base al quale si sono valutate le quotazioni immobiliari è stato quello per comparazione con altri immobili della zona e inoltre si sono verificate anche le quotazioni dell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare/Agenzia delle Entrate) che sono risultate coerenti con le precedenti. Le superfici lorde sono state rilevate dalle misurazioni in loco.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala	110,50 mq	1.250,00 €/mq	€ 138.125,00	100,00%	€ 138.125,00



A, interno 3, piano 2					
Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1	5,25 mq	750,00 €/mq	€ 3.937,50	100,00%	€ 3.937,50
				Valore di stima:	€ 142.062,50

Valore di stima: € 142.062,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	6502,14	€

Valore finale di stima: € 121.354,11

Il criterio in base al quale si sono valutate le quotazioni immobiliari è stato quello per comparazione con altri immobili della zona e inoltre si sono verificate anche le quotazioni dell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare/Agenzia delle Entrate) che sono risultate coerenti con le precedenti. Le superfici lorde sono state rilevate dalle misurazioni in loco.

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 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fabiani Edoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Planimetrie in atti depositate in Catasto (Aggiornamento al 14/03/2024)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica_sub 33 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica_sub 503 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato abitabilità (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota di trascrizione compravendita S.C.I.P.-Frascone Maria (Aggiornamento al 04/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea (Aggiornamento al 04/01/2025)
- ✓ N° 10 Foto - Report fotografico (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa sez. mon fg 30 p.la 476 (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto P.R.G. (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Iscrizione - Concessione a garanzia di mutuo (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta avvenuta consegna_perizia (Aggiornamento al 04/01/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3 di fabbricato realizzato negli anni '90, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, il tutto avente altezza di mt 2,70 è presente un balcone a servizio della zona giorno e un balcone a servizio della zona notte. Gli infissi sono in legno vetro doppio e la porta d'ingresso di tipo blindato leggero. L'ingresso all'unità avviene tramite scala e ascensore condominiale. L'interno dell'appartamento necessita di ristrutturazione per manutenzione ordinaria, sostituzione della porta d'ingresso, mentre l'esterno è stato ristrutturato recentemente nell'anno 2022 usufruendo di ecobonus 110. Nell'area dove è ubicato il compendio immobiliare sono presenti i principali servizi. A completare la proprietà un posto auto coperto di 14 mq anche se non manca la possibilità di parcheggiare ulteriormente sull'area comune asfaltata adiacente all'ingresso della palazzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 476, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in zona CM, area per edilizia mista, di Piano Regolatore Generale vigente-PDZ sub comparto CM/1 del Comune di Guidonia Montecelio e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso abitativa come riportato dal certificato di abitabilità n° 86 del 26/10/1989.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1

Posto auto coperto al piano seminterrato avente altezza di mt 2,50 pertinenza dell'appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3. L'entrata carrabile si trova in Via Fabio Massimo snc, mentre il pedonale è su Via Numa Pompilio n. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 476, Sub. 503, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in zona CM, area per edilizia mista, di Piano Regolatore Generale vigente-PDZ sub comparto CM/1 del Comune di Guidonia Montecelio e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso box come riportato dal certificato di abitabilità n° 86 del 26/10/1989.

Prezzo base d'asta: € 121.354,11



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 433/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.354,11

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, scala A, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 476, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	110,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare all'interno necessita di manutenzione ordinaria, esternamente è in buone condizioni avendo usufruito nell'anno 2022 di ecobonus 110.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3 di fabbricato realizzato negli anni '90, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, il tutto avente altezza di mt 2,70 è presente un balcone a servizio della zona giorno e un balcone a servizio della zona notte. Gli infissi sono in legno vetro doppio e la porta d'ingresso di tipo blindato leggero. L'ingresso all'unità avviene tramite scala e ascensore condominiale. L'interno dell'appartamento necessita di ristrutturazione per manutenzione ordinaria, sostituzione della porta d'ingresso, mentre l'esterno è stato ristrutturato recentemente nell'anno 2022 usufruendo di ecobonus 110. Nell'area dove è ubicato il compendio immobiliare sono presenti i principali servizi. A completare la proprietà un posto auto coperto di 14 mq anche se non manca la possibilità di parcheggiare ulteriormente sull'area comune asfaltata adiacente all'ingresso della palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 476, Sub. 503, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	5,25 mq
Stato conservativo:	Il posto auto coperto risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Posto auto coperto al piano seminterrato avente altezza di mt 2,50 pertinenza dell'appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo della scala A, contraddistinto con il numero interno 3. L'entrata carrabile si trova in Via Fabio Massimo snc, mentre il pedonale è su Via Numa Pompilio n. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA NUMA POMPILIO N. 5, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/01/2006
Reg. gen. 4823 - Reg. part. 1456
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/12/2023
Reg. gen. 68649 - Reg. part. 49299
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/01/2006
Reg. gen. 4823 - Reg. part. 1456
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/12/2023
Reg. gen. 68649 - Reg. part. 49299
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



